

Gemeinde Schwabhausen **Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

Sitzungsdatum:	Montag, 27.07.2026
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	22:56 Uhr
Ort:	Schwabhausen, Münchener Straße 12, Rathaus, Sitzungssaal 2. OG

Anwesenheitsliste

Von den 9 Mitgliedern (einschließlich Vorsitzender) des Bau- und Umweltausschusses sind 9 anwesend.

Erster Bürgermeister

Hörl, Wolfgang

Ausschussmitglieder

Hauke, Alfons
Loock, Stephan
Purkhardt, Martina
Reischl, Josef
Scherf, Florian
Sedlmair, Simon
von Kummer, Sven

1. Stellvertreter

Giesche, Heike

Schriftführer/in

Froschmeier, Brigitte
Loibl, Sabrina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hack, Thomas

entschuldigt am 23.07.2026

Der Vorsitzende Erster Bürgermeister Wolfgang Hörl eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Zeit, Ort und Tagesordnung für die Sitzung sind gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden. Es bestehen keine Einwände zur Tagesordnung.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 09.06.2026, welche den Erfordernissen des Art. 54 Abs. 1 GO und § 33 Abs. 1 Satz 1 GeschO entspricht, wurde den Gemeinderatsmitgliedern übersandt.

Da gegen die Niederschrift keine Einwendungen erhoben wurden, gilt sie gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt (§ 26 Abs. 1 Satz 4 GeschO).

TOP 1 Umwelt

TOP 2 Bauanträge**TOP 2.1 Flur-Nr. 183, Gemarkung Puchschlagen, Bacherner Str. 9
BV: Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses**

Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 183, Gemarkung Puchschlagen, Bacherner Str. 9

Beschluss:

Zum Bauantrag Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 183, Gemarkung Puchschlagen, Bacherner Str. 9 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Abstandsflächen sind vom Landratsamt Dachau zu prüfen.

Sämtliche Kosten, die durch das Bauvorhaben entstehen (z. B. Randsteinabsenkungen, Kanal, Strom, usw.), müssen vom Antragsteller getragen werden.

Aus dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen fließen. Anfallendes Oberflächenwasser ist durch eine Entwässerungsrinne oder andere geeignete bauliche Vorrichtungen aufzufangen und auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß abzuleiten. Diese Entwässerungseinrichtung muss dauerhaft funktionsfähig sein.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu puffern und soweit möglich zu versickern.

Für das Bauvorhaben ist ein Entwässerungsplan bei der Gemeinde Schwabhausen digital per Mail an bauamt@schwabhausen.de einzureichen. Alternativ kann dieser in Papierform in 2-facher Ausfertigung im Rathaus abgegeben werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist gemäß der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Schwabhausen, sowie entsprechend der bei der Gemeinde aufliegenden Planmuster und Merkblätter auszuführen. Eine Bestätigung hierüber ist vorzulegen.

Die Entwässerungsanlage darf erst hergestellt oder verändert werden, wenn die Zustimmung des Entwässerungsplanes von der Gemeinde erteilt wurde.

Das Protokoll über die Dichtheitsprüfung ist der Gemeinde Schwabhausen vorzulegen und auszuhändigen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

**TOP 2.2 Flur-Nr. 318/33, Gemarkung Schwabhausen, Ulmenstr. 68
BV: Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und Abstellraum**

Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und Abstellraum auf dem Grundstück Flur-Nr. 318/33, Gemarkung Schwabhausen, Ulmenstr. 68

Beschluss:

Den Befreiungen

- Kniestockhöhe 0,70 m statt 0,50 m
- Der Erdgeschossfußboden soll nicht mehr als 50 cm über dem geplanten Gelände liegen, eine Überschreitung entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den beiden DHH um bis zu 42 cm wird beantragt
- Höhenversatz zwischen der Garage und angrenzender Garage
- Fassade mit Vollwärmeschutz statt verputztes Mauerwerk (Festsetzung 4. I)
- geringfügige Überschreitung der S GRZ von 0,51 statt 0,45 (§19 Abs. 4 BauNVO)

wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Beschluss:

Zum Bauantrag Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und Abstellraum auf dem Grundstück Flur-Nr. 318/33, Gemarkung Schwabhausen, Ulmenstr. 68 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die neue Stellplatzsatzung ist am 25.09.2025 in Kraft getreten. Die neu festgesetzten Stellplatzgrößen gemäß § 6 sind zu beachten und einzuhalten.

Die vollständige Satzung kann auf der Gemeinde-Homepage eingesehen werden

Sämtliche Kosten, die durch das Bauvorhaben entstehen (z. B. Randsteinabsenkungen, Wasser, Kanal, Strom, usw.), müssen vom Antragsteller getragen werden.

Aus dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen fließen. Anfallendes Oberflächenwasser ist durch eine Entwässerungsrinne oder andere geeignete bauliche Vorrichtungen aufzufangen und auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß abzuleiten. Diese Entwässerungseinrichtung muss dauerhaft funktionsfähig sein.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu puffern und soweit möglich zu versickern.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 2.3 Flur-Nr. 904, Gemarkung Schwabhausen, Sickertshofen 1 BV: Errichtung einer Agri-PV-Anlage und Errichtung einer Trafostation
--

Sachverhalt:

Die beantragte Agri-Photovoltaikanlage wurde bereits in der Sitzung vom 13.05.2025 behandelt. Zwischenzeitlich wurden neue Unterlagen eingereicht. Die Gemeinde wurde hierzu erneut beteiligt.

Wesentliche Änderungen sind:

- Verschmelzung der Grundstücke Flur-Nr. 903 und 904, Gemarkung Schwabhausen
- Anzahl Module (3.302 anstelle von 3.294)
- Gesamtleistung (2.080,26 kW anstelle von 2.075,22 kW)
- Gesamthöhe der PV-Module (4,90 m anstelle von 3,37 m)
- 2 Module auf einem Traggerüst anstelle von bisher 1 Modul auf einem Traggerüst

Weiterhin bleibt die genutzte Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung verfügbar.

Diese Art von Freiflächen-PV-Anlage fällt unter den § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB und ist unter folgenden Voraussetzungen privilegiert:

- das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb,
- die Grundfläche der besonderen Solaranlage überschreitet nicht 25.000 Quadratmeter,
- es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben.

Beschluss:

Zum Bauantrag Errichtung einer Agri-PV-Anlage und Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstück Flur-Nrn. 904, Gemarkung Schwabhausen, Nähe Sickertshofen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Sämtliche Kosten, die durch das Bauvorhaben entstehen (z. B. Stromanschluss, usw.), müssen vom Antragssteller getragen werden.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, dass bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Stephan Look hat als persönlich Beteiligter i.S. des Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

TOP 2.4 Flur-Nr. 35, Gemarkung Schwabhausen, Kirchenstr. 7a BV: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
--

Änderung der Tagesordnung:

TOP 2.4 wird von der Tagesordnung abgesetzt, da es sich um einen Antrag nach § 246e BauGB handelt und die Zuständigkeit beim Gemeinderat liegt. Die Beratung erfolgt in der Gemeinderatssitzung am Donnerstag, den 06.08.2026.

TOP 2.5 Flur-Nr. 411/1, Gemarkung Kreuzholzhausen, Am Sonnenhang 3 BV: Neubau einer gewerblich genutzten Halle mit Schreinerei

Neubau einer gewerblich genutzten Halle mit Schreinerei auf dem Grundstück Flur-Nr. 411/1, Gemarkung Kreuzholzhausen, Am Sonnenhang 3

Beschluss:

Zum Bauantrag Neubau einer gewerblich genutzten Halle mit Schreinerei auf dem Grundstück Flur-Nr. 411/1, Gemarkung Kreuzholzhausen, Am Sonnenhang 3 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Grundstück Flur-Nr. 411/1 der Gemarkung Kreuzholzhausen ist durch die Straße „Am Sonnenhang“ erschlossen. Im nördlichen Bereich ändert sich die Nutzung von öffentlicher Ortsstraße in einen öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg Nr. 29.

Evtl. erforderliche Ausbauarbeiten am Feld- und Waldweg über den derzeitigen Ausbauzustand hinaus, sind vom Bauherrn zu tragen.

Sämtliche Kosten, die durch das Bauvorhaben entstehen, wie der Ausbau der Straße, Herstellung einer Wasserleitung, Errichtung einer Kleinkläranlage, die Regenwasserableitung, Anschluss an das Stromnetz, usw., müssen in vollem Umfang (auch auf öffentlichen Grund) vom Antragssteller getragen werden.

Die neue Stellplatzsatzung ist am 25.09.2025 in Kraft getreten. Die neu festgesetzten Stellplatzgrößen gemäß § 6 sind zu beachten und einzuhalten.

Die vollständige Satzung kann auf der Gemeinde-Homepage eingesehen werden.

Die Kfz-Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung zu errichten, zu kennzeichnen und auf Dauer zu erhalten.

Grundsätzlich muss im Falle jeglicher Bebauung das gesamte anfallende Niederschlagswasser komplett auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht möglich. Auch ein Überlauf einer zu errichtenden Kleinkläranlage an den öffentlichen Regenwasserkanal kann nicht zugelassen werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 3	Bauleitplanung
--------------	-----------------------

TOP 3.1	8. Änderung des Flächennutzungsplanes Vorstellung des Planentwurfs, sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)
----------------	---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Schwabhausen hat in seiner Sitzung am 21.07.2026 die Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser Einleitungsbeschluss wurde am 24.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Erstellung eines Planes wurde das Planungsbüro *Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR (PKU), Klinkerberg 1, 86152 Augsburg* von der Gesellschaft beauftragt.

In der heutigen Sitzung wird der erarbeitete Entwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung vorgestellt.

Vorstellung der geplanten Batteriespeicheranlage in der Sitzung:

Michael Keller (Ingenieurbüro Sing GmbH) stellte die Planung einer Batteriespeicheranlage mit 46 Speicher-Containern auf einer Fläche von ca. 4,8 ha vor. Die Container sollen etwa 4 m hoch und 6 m lang sein. Als wesentliche Standortvorteile wurden die Nähe zum Umspannwerk, die gute Verkehrsanbindung über die Kreisstraße DAH10 sowie der große Abstand zur Wohnbebauung genannt.

Beratung

Im Rahmen der Beratung wurde angeregt, einen Korridor für einen zukünftigen Geh- und Radweg freizuhalten.

Hinsichtlich des Lärms wurde erläutert, dass die Lüftungsanlagen in 1 m Entfernung einen maximalen Schallpegel von ca. 75 dB erzeugen. Zum Schutz der Umgebung ist die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen, deren Ausführung auf Grundlage der noch zu erstellenden Gutachten erfolgt.

Aus dem Gremium wurde die grundsätzliche Eignung des Standorts aufgrund der Nähe zum Umspannwerk bestätigt. Gleichzeitig wurde die Sorge geäußert, dass weitere Batteriespeicheranlagen in der Umgebung entstehen könnten. Hierzu wurde erläutert, dass dies vom Netzbetreiber sowie den jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen abhängt.

Da sich diese geplante Batteriespeicheranlage außerhalb des privilegierten 200-m-Bereichs um das Umspannwerk befindet, ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Abschließend wurde mitgeteilt, dass die Amortisationszeit der Anlage bei etwa vier Jahren liegt und vom Fortgang des Bauleitplanverfahrens abhängt.

Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen billigt den vorliegenden Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung unter Einarbeitung der heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen (Korridor für zukünftigen Geh- und Radweg). Der geänderte Entwurf erhält das Datum 27.07.2026.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.07.2026 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 3.2	Bebauungsplan „Batteriespeicheranlage zwischen Puchschlag und Stetten“ Vorstellung des Planentwurfs, sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)
----------------	--

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Schwabhausen hat in seiner Sitzung am 21.07.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Batteriespeicheranlage zwischen Puchschlag und Stetten“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Erstellung eines Planes wurde das Planungsbüro *Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR (PKU), Klinkenberg 1, 86152 Augsburg* von der Gesellschaft beauftragt.

In der heutigen Sitzung wird der erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Batteriespeicheranlage zwischen Puchschlag und Stetten“ vorgestellt.

Beratung

Es wurde angeregt, einen Korridor für einen zukünftigen Geh- und Radweg freizuhalten.

Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen billigt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes „Batteriespeicheranlage zwischen Puchschlag und Stetten“ unter Einarbeitung der heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der geänderte Entwurf erhält das Datum 27.07.2026.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes „Batteriespeicheranlage zwischen Puchschlag und Stetten“ in der Fassung vom 27.07.2026 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 3.3	7. Änderung des Flächennutzungsplanes Beratung und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss
----------------	--

Sachverhalt:

Schwabhausen: Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf der 7. Änderung des FNP

Inhalt

0	Lesart der Abwägung	
5		
I	Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung nicht berührt werden bzw. die keine Anregungen, Bedenken, Einwendungen gegen Planung geäußert haben	5
II	Stellungnahmen mit Anregungen, Einwänden, Bedenken...	
	- Zusammenfassung nach Themen mit Abwägungs- und Beschlussvorschlägen	6
	Landwirtschaftliche Belange	6
	Ausgleich gesamt	8
	Forst/ Wald/ Waldausgleich	9
	saP/ Artenschutz/ Umweltbericht	15

Biotop/ westl. Wäldchen	18
Fachplanungsvorrang Bahn	20
Techn. Erschließung	21
Planzeichnung	22
Wirtschaftliche Belange	22
Entwässerung/ Niederschlagswasserbeseitigung/ Boden- und Klimaschutz	23
Verkehr und Verkehrserschließung	28
Lärm	30
Landesplanerische Belange	31
Vorgaben zu Gestaltung und Struktur des GE Stetten	32
 II.1 TöBs und Behörden, deren Belange von der Planung berührt sind bzw. die Anregungen, Bedenken, Einwendungen gegen Planung geäußert haben	 36
1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 27.05.2026	36
1.1 Bereich Landwirtschaft	36
1.2 Bereich Forsten	36
2. Bayernwerk Netz, 18.05.2026	36
3. Bayerischer Bauernverband, 28.05.2026	37
3.1 Flächenverbrauch land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen	37
3.2 Ausgleichsflächen	37
3.3 Entwässerungssituation und Niederschlagswasserableitung	38
3.4 Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung	38
3.5 Geh- und Radwegeplanung / Vermeidung von Verschmutzungen	38
4. Bund Naturschutz, 23.05.2026	39
4.1 Amphibien	39
4.2 östliches Wäldchen i. V. m. Artenschutz	39
4.3 Biotop i. V. m. Entwässerung	39
5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 21.05.2026	39
5.1 Ausschluss negativer Auswirkungen auf Bahnübergang	40
5.2 Umgang mit Bahnemissionen	40
5.3 Mindestabstände bei Aufforstung in Arnbach	40
5.4 Verkehrssicherheit, Wartung	40
6. Eisenbahn-Bundesamt, 15.05.2026	41
6.1 Sicherheitsvorgaben	41
6.2 Vorgaben für Bepflanzungen	41
6.3 Entwässerung	41
6.4 Vorgaben aus Unterhalt und Betrieb	
416.5 Emissionen aus Bahnbetrieb	41
6.6 Freistellungsverfahren	41
6.7 Bahninterne Zuständigkeit	42
7. Handwerkskammer für München und Oberbayern, 05.06.2026	42
7.1 Zusammenfassen der Planungsziele und -inhalte	42
7.2 Rahmenplan	43
8. IHK für München und Oberbayern, 26.05.2026	43
8.1 Befürwortung der Planung	43
9. Landratsamt Dachau, 02.06.2026	43
9.1 Zur Lesart der Stellungnahme	43
10. Landratsamt Dachau - Untere Naturschutzbehörde, 02.06.2026	44
10.1 Einwendungen zum Artenschutz	44
10.2 Darstellung LB, Biotop, Grün	44
10.3 Umweltbericht	44
10.4 Regenwasserbeseitigung	44
10.5 Gesundes Arbeitsumfeld	45
11. Landratsamt Dachau - Wirtschaftsförderung, 02.06.2026	45

11.1	Gesamtkonzept und Rahmenplan	45
11.2	ÖPNV-Anbindung	45
11.3	Standortentwicklung	46
12.	Landratsamt Dachau - Kreisstraßenverwaltung, 02.06.2026	46
12.1	Anbauverbotszone	46
12.2	Kreisverkehr	46
13.	Staatliches Bauamt Freising, 27.05.2026	46
13.1	Eigene Planungen des Staatl. Bauamts	46
13.2	Zustimmung Erschließungsplanung	46
13.3	Ertüchtigung Ampel	47
13.4	Verkehrsgutachten	47
13.5	Informationen zum weiteren Planverfahren	47
13.6	Anbauverbotszone	47
13.7	Immissionsschutz	47
14.	Regierung von Oberbayern, 27.05.2026	47
14.1	Anbindegebot	48
14.2	Bedarfsnachweis	49
14.3	Forstliche Belange	49
15.	Wasserwirtschaftsamt München, 19.05.2026	49
II.II	Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	49
16.	Bürger 1, 25.05.2026	49
16.1	Waldausgleich in Stetten gefordert	49
16.2	Charakter des östl. Wäldchens	50
16.3	Gemeindliche Zusage zur Aufforstung südl. Graben	50
16.4	Wald- und ökolog. Ausgleich im Planumfeld	50
16.5	Grünstreifen entlang Stichstraße	51
16.6	Unterstützung bei Umplanung	51
17.	Bürger 2, 30.05.2026	51
17.1	Dimensionierung und Gestaltung, Eingrünung und Versickerung	51
17.2	Artenschutz östliches Wäldchen	53
17.3	Erhalt Biotop und westliches Wäldchen	53
17.4	Geänderte Planungsziele und zeitliche Abfolgen	54
17.5	Boden- und Klimaschutz	54
17.6	Grünflächenanteil	54
17.7	Umweltbericht	54
18.	Bürger 3, 31.05.2026	55
19.	Bürger 4, 01.06.2026	55
19.1	Emissionen aus Land- und Forstwirtschaft	55
19.2	Entwässerungsproblematik	55
19.3	Kompensationsflächen	57
20.	Bürger 5, 05.06.2026	58
21.	Bürger 6, 04.06.2026	58
22.	Bürger 7, 05.06.2026	59
23.	Bürger 8, 06.06.2026	60
24.	Bürger 9, 02.06.2026	60

0 Lesart der Abwägung

Wie üblich sind die Stellungnahmen gegliedert, nach:

- I Behörden und TöB ohne Anregungen
- II Stellungnahmen mit Anregungen, Einwänden... - Zusammenfassung nach Themen, Abwägungs- und Beschlussvorschläge

- II.I Stellungnahmen der Behörden und TöB mit Anregungen, Einwänden (wörtlich mit Zwischenüberschriften für die Abwägung)
- II.II Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Anregungen, Einwänden (wörtlich mit Zwischenüberschriften für die Abwägung)

Unter II.I und II.II sind die eingegangenen Stellungnahmen wörtlich wiedergegeben, die der Öffentlichkeit anonymisiert. Da sich Themenschwerpunkte erkennen lassen und Querbezüge zwischen den Stellungnahmen herzustellen sind, wurden die Stellungnahmen mit Zwischenüberschriften untergliedert, diese entstammen nicht den ursprünglich eingereichten Stellungnahmen, sind aber für eine übersichtliche und sachgerechte Abwägung notwendig. Die Abwägung erfolgt im Kapitel II mittels Tabelle. Hier sind Stellungnahmen nach Themenschwerpunkten sortiert und deren Inhalt auf das wesentliche zusammengefasst. Querbezüge schaffen den Bezug zur wörtlichen Stellungnahme. In der dritten Tabellenspalte findet sich die Abwägung, in der vierte Spalte der Beschlussvorschlag zur Änderung, Ergänzung oder Beibehaltung der Planung.

Beratung:

Frau Breitenbach erläutert zu Beginn die Systematik der Abwägung. In der Tabelle wurden die Einwendungen nach Themen zusammengefasst und die jeweiligen Stellungnahmen mit Nummern angegeben. Die Stellungnahmen selbst sind nach der Tabelle aufgeführt.

Die Planzeichnung wurde angepasst, da die Bauleitplanverfahren für das „Sondergebiet Control Center“ sowie „Erschließungs- und Parkflächen“ zu einem Verfahren zusammengeführt werden sollen. Es wird nur noch die Fläche „SO“ dargestellt. Im Nordosten wird die verbleibende Waldfläche, nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fläche für „Schutzwald“ dargestellt. Zur Erschließung wird statt einer Linksabbiegespur ein Kreisverkehr geplant und dargestellt, der Umgriff der FNP-Änderung wurde dadurch etwas erweitert. Auch die Bezeichnungen und Darstellungen bei „LB“ und „Biotop“ wurden aufgrund Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) angepasst.

Zur Abwägung der Schutzgüter im Umweltbericht wird erklärt, dass nur die Auswirkungen bei der Rodungsfläche gegenüber Schutzwald und dem Sondergebiet gegenüber der bisher dargestellten Gewerbefläche ermittelt wurden. Daher ergeben sich geringe bis mittlere und teils gar keine Auswirkungen.

Es kamen zum Thema Schutzgüter vor allem Fragen bezüglich Niederschlagswasser. U.a. warum beim Schutzgut Wasser die Auswirkung stärker ausfällt, wie der Umgang auf den bebauten Flächen mit dem anfallenden Niederschlagswasser angedacht ist.

Die Auswirkung beim Schutzgut Wasser ergibt sich durch die schwierigen Baugrundverhältnisse, den wassersensiblen Bereich um den Graben, dass die Bebauung etwas weiter nach Norden rückt als im bisherigen FNP und die Pufferfunktion des Waldes zum Teil wegfällt.

Zum Thema Niederschlagswasserversickerung wird erläutert, dass nach derzeitigem Vorentwurf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für ein 5-jähriges Starkregenereignis auf den Grundstücken dargestellt werden kann und lediglich ein Notüberlauf in den Graben angedacht ist. Dies wurde in vielen Gesprächen mit dem Vorhabenträger gefordert und kann nun auch erfüllt werden.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Graben ist aus Sicht der UNB nicht denkbar, um eine Vermischung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und der Niederschlagswasserbe-seitigung zu vermeiden.

Das Thema wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher betrachtet.

Zur Nachfrage bezüglich der vorhandenen Drainageleitungen wird berichtet, dass der Gemeinde das Vorhandensein bekannt ist, jedoch noch keine Pläne hierzu vorliegen. Die Leitungen und Ausläufe werden jedoch im Rahmen des Verfahrens bzw. der erforderlichen Arbeiten berücksichtigt.

Frau Breitenbach erläutert dann das Konzept für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und erklärt, dass dies unabhängig vom Waldausgleich und der erforderlichen Rodung zu betrachten ist. Der Waldausgleich muss 1:1 erfolgen und ist auf einer derzeit extensiv genutzten Grünfläche in Arnbach angedacht. Der ökologische Ausgleich wird nach Wertpunkten berechnet und soll vor Ort ausgeführt werden.

Die Nachfrage, ob für die noch nicht überplante GE-Fläche im Westen weiterer Ausgleich erforderlich ist, wird bejaht. Hierzu sind die im Ausgleichskonzept schraffiert dargestellten Flächen möglich.

I Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung nicht berührt werden bzw. die keine Anregungen, Bedenken, Einwendungen gegen Planung geäußert haben

- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, 08.06.2026
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, 02.06.2026
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 24.05.2026
- Gemeinde Erdweg, 21.05.2026
- Gemeinde Röhrmoos, 28.04.2026
- Markt Indersdorf, 30.05.2026
- Landratsamt Dachau, Abteilung 5 – Brandschutzdienststelle, 23.05.2026
- Regionaler Planungsverband München, 08.06.2026

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

II Stellungnahmen mit Anregungen, Einwänden, Bedenken... - Zusammenfassung nach Themen mit Abwägungs- und Beschlussvorschlägen

Landwirtschaftliche Belange

Beratung:

Es wurde nachgefragt, warum keine Wege im Biotop sein dürfen. Nach Absprache mit der UNB ist das Biotop nicht für Spazierwege verfügbar, da alle Arten hier zu schützen sind.

Quer- verw. zu Stellung- nahme	Schlagwort und Inhalte der Stellungnahme → Einwander	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Ab-stim- mung:
1.1 3.1	Kritik und Ablehnung der Planung wegen Verlust landwirtschaftlicher Fläche Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht auf landwirtschaftlichen Flächen bzw. wenn Landwirtschaft dadurch beeinträchtigt wird produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen vorsehen, da damit Flächen noch für Landwirtschaft nutzbar bleiben	Die Entwicklung der GE/SO-Fläche ist bereits im rechtswirksamen FNP vorbereitet, die Flächen werden schrittweise, bedarfsgemäß umgesetzt. Planungsziel der Gemeinde, zunächst die PeLa-Bestandsfläche zu entwickeln, konnte wegen mangelnder Verfügbarkeit und Standortbedingungen des Vorhabenträgers nicht weiterverfolgt werden. Im FNP (Stand 2025) ist Fl. Nr. 378 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, diese wird künftig zu einem Teil als Grünfläche zu Ausgleichszwecken umgenutzt. In der Gesamtbilanz reduziert sich also landwirtschaftliche Fläche. Betroffen sind landwirtschaftliche Flächen an feuchten Standorten, so wird auf Fl.Nr 378 im Ausgleichskonzept darauf geachtet, dass nur der südliche, eher feuchte Teil zu Ausgleichsflächen beansprucht wird. Die ursprünglich angedachte Kombination aus Ausgleich und Entwässerung hätte ggf. zu weniger zu beanspruchenden landwirtschaftlichen Flächen geführt, wurde jedoch von den Fachbehörden abgelehnt. Im FNP 2025 ist die Entwicklung des GE Stetten bereits vorgezeichnet, Ausgleichflächen wurden im damaligen Verfahren nicht bilanziert, dies geschieht nun nachträglich und führt zu einem geringfügig erhöhtem Flächenverlust für die Landwirtschaft auf Fl. Nr. 378 und in Arnbach, wo jedoch nur extensives Grünland, kein Ackerland, beansprucht wird. Produktionsintegrierte Maßnahmen kommen nicht in Betracht, da eine ökologische Aufwertung erfolgt und künftig keine landwirtschaftliche Produktion auf diesen Flächen stattfinden wird. Denkbar wären diese auf benachbarten Flächen (siehe Stellungnahme Bürger 4), da dies aber die Mitwirkungsbereitschaft und ggf. vertragliche Verhandlungen voraussetzt, wird im Konzept davon abgesehen. Der Ausgleich erfolgt voll auf Gemeindegrund Die bisherigen Aussagen zum Ausgleichskonzept waren recht vage, dies lag v.a. darin	Die Planunterlagen werden ergänzt. In der Begründung und im Umweltbericht wird das Ausgleichskonzept erläutert.	Ja 9 Nein 0

	Die Ausgleichsmaßnahmen schränken Eigentumsrechte nach Art 14 GG unverhältnismäßig ein, da danach die landwirtschaftliche Nutzung auf meinen Flächen unzulässig bzw. stark eingeschränkt ist und zudem der Ackerbau auf einer großen Teilfläche der o.g. Flurnummer nicht mehr möglich ist. → AELF → Bauernverband → Bürger 4	begründet, dass die Voruntersuchungen dazu noch liefen. Basis war die grobe Idee aus der Rahmenplanung nördlich des Plangebietes den Graben und das Biotopwäldchen aufzuwerten. Dies geschah auf rein konzeptioneller Ebene ohne Abstimmung mit den Eigentümern und Fachbehörden. Zwischenzeitlich liegt ein detailliertes Ausgleichskonzept vor, das berücksichtigt, dass nur Flächen im Eigentum der Gemeinde überplant werden. Die Ausgleichsmaßnahmen finden auf Flächen der Gemeinde statt (Arnbach = intensiv genutztes Grünland, Stetten Fl. Nr. 378 = Acker). Die Pachtverträge beider Flächen bzw. Teilflächen wurden bereits gekündigt.		
3.4 19.1	Emissionen aus der Land -und Forstwirtschaft und land-/forstwirtschaftlichen Verkehr sind zu dulden → Bauernverband → Bürger 4	Betrifft BPlan. Ein entsprechender Hinweis ist dort bereits enthalten. Eine Immissionschutzgutachten wird auf Ebene des BPlans erstellt.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
3.5	Schutz landwirtschaftlicher Flächen vor Verunreinigung, konkret Hundekot → Bauernverband	Kein Thema der Bauleitplanung, ggf. ordnungsrechtliche Maßnahmen prüfen Grundsätzlich ist die Entwicklung eines SO mit verkehrs- und technischer Erschließung sowie Ausgleichsflächen geplant. Diese Planungsziele stehen einer Erholungsnutzung weitgehend entgegen, auch wenn es Wunsch der Bürger ist, Aufenthalt und Durchwegung zu schaffen. Entlang der Ausgleichsflächen, des Biotops und im SO werden keine die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigenden Wege entstehen.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

Ökologischer Ausgleich

Beratung:

Es wird hier noch einmal klargestellt, dass beim Waldausgleich Baum durch Baum 1:1 ersetzt werden muss. In Absprache mit der UNB erfolgt deshalb dieser Ausgleich auf einer Fläche in Arnbach, hier werden jedoch andere Baumarten als die Gerodeten angedacht, u.a. um dem Klimawandel Rechnung zu tragen.

Auch wurde erläutert, dass bisher nur ein Kahlschlag durchgeführt wurde, da nur Bäume gefällt wurden. Eine Rodung bedeutet die Entnahme der Wurzelstöcke. Die Rodung und Aufforstung wird mit dem Bebauungsverfahren behandelt und auch erst nach in Kraft treten erfolgen. Es ist angedacht, die Wurzelstöcke dann beim ökologischen Ausgleich mitzuverwenden.

Das ökologische Ausgleichskonzept ist nur schematisch im FNP dargestellt und wird erläutert.

Es sollen nördlich des Grabens ein feuchtextensives Gebiet mit Mulden für Amphibiengewässer, welche auch trockenfallen können, entstehen. Im Anschluss sollen Feldgehölze und zur landwirtschaftlichen Fläche hin, eine Pufferfläche als artenreicher, krautiger Wiesensaum geschaffen werden. Dadurch kann die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks im Norden weiter gewährleistet werden.

Zwischen Graben und dem Control Center soll ein artenreicher Saum entstehen.

Auch in der noch nicht überplanten westlichen GE-Fläche wird bereits jetzt eine Mesophile Hecke als Ortsrandeingrünung nach Norden hin geplant.

Zur Stellungnahme mit dem Einwand, dass bereits ein Aufforstungsbeschluss für die Teilfläche mit Rodung bestand, wird folgendes erläutert:

Der Aufforstungsbeschluss war ein Vorhaben des früheren Flächeneigentümers. Das Grundstück gehört nun der Gemeinde. Das damalige Vorhaben, die Fläche mit anderen Baumarten zu bepflanzen, ist heute gegenstandslos.

Der Hinweis, dass die Tannensetzlinge für die Fläche in Arnbach verwendet werden, wird nach Gesprächen mit dem AELF nicht weiterverfolgt. Die Setzlinge sind nicht für die angedachte Aufforstungsfläche verwendbar.

Es ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch eine Stellungnahme von Kindern ein. Hier wurde angeregt, dass man darauf „empfängergerecht“ antworten sollte.

Bürgermeister Wolfgang Hörl wird auf die Kinder gesondert zugehen.

Quer- verw. zu Stel- lung- nahme	Schlagwort und In- halte der Stellung- nahme → Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Ab-stim- mung:
16.4 16.5 22	ökologischen Ausgleich nicht in einen anderen Ortsteil verlagern. Ökolog. Ausgleich zusätzlich auf dem Gemeindegrundstück in Richtung Staatsstraße. Das ergäbe einen durchgehenden Wald- und Grünstreifen Grünstreifen östlich der Stichstraße als Ausgleich der fehlenden Begrünung im Plangebiet → Bürger 1 → Bürger 7	Der ökologische Ausgleich findet zu 100% in Stetten unmittelbar nördlich des Plangebietes statt. Ein Teil des Ausgleichs erfolgt auch im Gebiet des künftigen GE-West. Im Ausgleichskonzept sind die Flächen aus dem SO und dem künftigen GE-West gemeinsam bilanziert. Der ökologische Ausgleich ist zum überwiegen- den Teil direkt im Anschluss an das SO ControlCenter südlich und nördlich des Grabens auf Fl.Nr. 378 geplant. Um den landwirtschaftlichen Belangen (siehe Stellungnahme Bauernverband und AELF) nachzukommen, bleibt ein Teil dieser Fläche für die landwirtschaftliche Produktion erhalten. Trotzdem wird dem Anspruch einen durchgehenden Wald-Grünstreifen zu schaffen, nachgekommen. Durch das Ausgleichskonzept werden östlicher Waldstreifen und Biotopwald miteinander verbunden und das Vorhaben besser in die Landschaft eingebunden. Betrifft BPlan, die 7. FNP-Änderung stellt nur grob die künftige bauliche Nutzung (Verkehrsfläche) dar und trifft keine Aussagen zur Gestaltung. Der Bereich östlich der Stichstraße ist als Grünstreifen zur Straßenentwässerung geplant, der das auf der Straße anfallende Wasser Richtung nördlicher Entwässerungsbecken leitet. Als Ausgleich kann dieser aber nicht fungieren, da er der Entwässerung dient (Ausgleich + Entwässerung in Kombination laut Fachbehörden nicht möglich) und in Teilen zur Anbindung der Baugrundstücke unterbrochen werden muss. Der Grünstreifen wird als Minimierungsmaßnahme angerechnet. Die grüne Gliederung erfolgt im BP SO Control Center v. a. durch Baumpflanzungen parallel zur geplanten Stichstraße. Für die Planung des GE-West wird der Gedanke zur vertikalen Grüngliederung weiterverfolgt.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

3.2	Ausgleich über Öko-kontoflächen → Bauernverband	Der ökologische Ausgleich soll vor Ort stattfinden. Ob zu einem späteren Zeitpunkt Ausgleichsflächen für das GE-West über Ökokontoflächen oder der von den Fachbehörden empfohlenen höherwertigen Waldausgleich (struktureicher als reiner Wirtschaftswald) weiterverfolgt wird, um so v.a. landwirtschaftliche Flächen zu sparen, bleibt einem eigenen, späteren Verfahren vorbehalten.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
-----	--	---	--	------------------------

Forst/ Wald/ Waldausgleich

Quer-verw. zu Stellung-nahme	Schlagwort und Inhalte der Stellungnahme → Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Ab-stimmung
3.1	Kritik und Ablehnung der Planung wegen Verbrauch forstwirtschaftlich genutzter Flächen → Bauernverband	Die zuständige Fachbehörde (AELF) ist mit der Rodung und 1:1 Ersatzpflanzung einverstanden. Die entfallene Forstfläche wird gemäß des Ausgleichskonzeptes vollständig flächenmäßig ersetzt. Zudem findet ein zusätzlicher ökologischer Ausgleich statt, Forstfläche geht damit in der Bilanz nicht verloren, wohl aber landwirtschaftliche Nutzfläche.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
1.2	Ersatzwald im BPlan festsetzen Abstimmung mit Behörde → AELF	Betrifft BPlan Da alle Ausgleichsflächen im Eigentum der Gemeinde sind, ist deren Verfügbarkeit gesichert. Eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan sind keine Ausgleichsflächen dargestellt. An dieser Systematik wird festgehalten. Im FNP wird lediglich die Teilfläche nördliches des Grabens als Grünfläche dargestellt. Zudem bleibt ein Teil der Waldfläche am Graben erhalten und ist nicht von der Rodung betroffen, diese wird – da im Änderungs-bereich (anders als der Wald auf PeLa-Grund) folgerichtig weiterhin als Wald dargestellt. Für die Fläche in Arnbach erfolgt keine eigene Darstellung.	In der Planzeichnung wird die verbleibende Waldfläche dargestellt, die Begründung wird angepasst.	Ja 9 Nein 0
1.2	Rodung 1 Jahr nach Inkrafttreten der Satzung (AELF)	Betrifft BPlan Die Zeitpunkte von Kahlhieb, Rodung und Ersatzpflanzung werden mit dem AELF abgestimmt. Rodung und Wiederaufforstung sollen innerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens geregelt werden.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
1.2	Begründung wg. Begriff „ Rodung “ missverständlich (AELF)	In der Begründung wird herausgestellt, dass es sich trotz Kahlhiebs um Wald handelt.	Die Begründung wird angepasst	Ja 9 Nein 0
14.3	Der Eingriff in Waldflächen , die lt. Wald-funktionsplan „Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild“ wird aus landesplanerischer Sicht akzeptiert. ausreichende Ersatzauf-forstungen sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbe-hörde erforderlich → Reg. V. Obb	Die Planung wurde frühzeitig mit dem AELF abge-stimmt. Dieses bestätigte die Möglichkeit zur Rodung und vollständigen Ersatzpflanzung des entfallenden Waldes – es gibt dabei zwei Verfahrensmög-lichkeiten: einmal nach Waldgesetz mit Rodungsan-trag und zum anderen innerhalb des Bebauungs-planverfahrens. Gerodet wird nur der Teil innerhalb des Geltungs-bereichs BPlans SO ControlCenter, der Wald nördlich zum Graben und auf dem PeLa- Grundstück bleibt nach Abstimmung mit UNB und A-ELF weiterhin Wald gem. BayWaldG. Für den nächsten Verfahrensschritt wird den Planun-terlagen der Umweltbericht beigefügt, der die ge-planten Ausgleichsmaßnahmen zusammenfasst.	Die Planunterlagen werden ergänzt (Um-weltbericht), die Planzeichnung und Begründung ange-passt.	Ja 9 Nein 0
16.2	Kein reiner Fichtenbe-stand . Im östl. Waldstück stehen Föhrenaltbestand, Fichten, Tannen, Birken, Eichen, Zitterpappeln und viele kleine Tannen. Es gab einen Aufforstungs-beschluss für eine Fläche	Eine Kartierung der Waldfläche ist erfolgt. Der Teil des Waldes, der überplant wird, umfasst fast aus-schließlich Fichtenbestand, die höherwertigen Bäume sind nicht im Plangebiet und mithin nicht in der kahl zu schlagenden Fläche, sie bleiben erhal-ten. Der Aufforstungsbeschluss spielt im Zuge der FNP-Ä. keine Rolle. Das Grundstück ist in den Besitz der	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

	von mehr als 600 qm mit 300 Buchen, die 4. FNP-Ä hat aber zum Verkauf des Waldgrundstücks an die Gemeinde geführt → Bürger 1	Gemeinde übergegangen, das zuständige AELF hat einer Rodung der Fläche unter der Maßgabe der 1:1-Aufforstung zugestimmt und in einer Abstimmung klargestellt, dass der Waldzustand vor Kahlhieb (überwiegend Nadelforst) anzusetzen ist. Für die Wiederaufforstung sollen Baumarten, die mit den sich ändernden Klimaverhältnissen besser zurechtkommen, genutzt werden (eher keine Tannen und Buchen).		
3.2 16.1 16.3 16.4 18 19.3 20 21 22 23 24	Einspruch gegen die Rodung von 4000 m², 6000 m² Wald Einspruch gegen den Ausgleich der Waldfläche in Arnbach. Gesamter Ausgleich (Wald- und ökolog. Ausgleich) besser im Umfeld des Plangebiets, dort auch günstig für Emissionen, es würde eine zusammenhängende Waldfläche entstehen, die zugleich Sichtschutz für das Wohngebiet Fichtenring wäre Forderungen: - Alternative Lösung gefordert - Ausgleich/ die Aufforstung in Stetten (satt Arnbach) - Ausgewogene Verteilung von Ausgleichs-, Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen in Stetten Gegen Konzentration wertmindernder, belastender Maßnahmen (Verkehr v. a. Agrar- und Schwerlast, Erweiterung Umspannwerk, GE+SO-Flächen), unzureichend transparente Kommunikation und die langfristigen negativen Auswirkungen in Stetten. Stetten hat den Eingriff (und viele für die dortige Bevölkerung belastende Baumaßnahmen und Nutzungen) Forderungen: Alternative Lösung gefordert - ausgewogenen Entwicklung aller Ortsteile - gleichwertigen Lebensqualität in allen Ortsteilen - Transparente Information -	Die Waldfläche, die von der Rodung betroffen ist, hat eine Größe von ca. 4.000 m² und umfasst nicht die gesamte Fläche des östlichen Wirtschaftswaldes. Im Zuge der Erstellung des Ausgleichskonzeptes gab es Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden. Im Vorentwurf war geplant, den Waldausgleich voll in Arnbach und den naturschutzfachl. Ausgleich nördlich des Plangebietes unterzubringen. Dies wurde im Vorfeld der Planung und im Zuge der vorliegenden Abwägung erneut mit den Fachbehörden abgestimmt, die hierzu grundsätzlich Zustimmung signalisiert haben. Alle naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden direkt im Umfeld des Plangebietes vorgesehen und dort realisiert. D. h. der naturschutzfachliche Ausgleich findet zu 100% in Stetten statt, dieser schafft wertvolle Gehölzstrukturen auf einem Streifen der Fl. Nr. 378 (Weiden, Erlen). Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, in Stetten den hochwertigen Ausgleich zu schaffen, der im Ergebnis einen Sichtschutz (von der Staatsstraße aus gesehen) und v.a. eine echte Verbindung der wertgebenden Strukturen (Graben mit Wald und Biotopwald) durch die Aufwertung der feuchten Standorte nördlich des Grabens entfaltet. Auf den nördlichen Teilflächen der Fl. Nr. 378 in Stetten soll auch den Anforderungen der Landwirtschaft Rechnung getragen und die dortige Ackerfläche erhalten werden. In Arnbach wird hingegen extensives Grünland in Wald umgewandelt. Das Ausgleichskonzept wird im Umweltbericht dargestellt, dieser wird der 7. FNP-Ä. beigefügt. Stetten liegt als einziger Schwabhausener Ortsteil am Kreuzungsbereich wichtiger überörtlicher Straßen (Staats- und Kreisstraße), zudem ist die Topographie verhältnismäßig eben, das Umspannwerk auf Bergkirchener Flur existiert seit den 70er Jahren. Aus seiner Geschichte heraus ist der Ortsteil landwirtschaftlich geprägt, was den entsprechenden Verkehr nach sich zieht. Diese Voraussetzung beeinflusst die Entwicklung und Prägung des Ortsteiles und wurden in den Entwicklungszielen (4.FNP-Ä.) berücksichtigt. Diese haben sich nun insoweit geändert, als es Wunsch der Gemeinde ist, zusätzlich zu den gewerblichen Flächen einen Stromnetzbetreiber anzusiedeln. Dazu muss die Darstellung von GE und von 0,4 ha Waldfläche in SO geändert werden. Einrichtungen, die der Sicherung des Stromnetzbetriebs dienen, haben im Abwägungsprozess regelmäßig ein hohes öffentliches Gewicht. Im Vorfeld der Planung ist eine Alternativenprüfung erfolgt, die in der Begründung und Umweltbericht erläutert wird. Zusammenfassend lässt sich festhalten: das Vorhaben ist standortgebunden, nur Flächen im Umfeld des Umspannwerks kommen in Betracht. Der Zeitrahmen bis zur Inbetriebnahme schließt eine Überplanung von heute nicht verfügbaren Flächen aus. Durch diese Planungskriterien ist eine kleinräumige Alternativenprüfung erfolgt. Die Gemeinde hat sich für eine Anbindung über das PeLa-Gelände eingesetzt. Damit hätte eine andere Situierung des ControlCenters	Die Planunterlagen zur 7. FNP-Änderung werden ergänzt (Umweltbericht mit grobem Ausgleichskonzept).	Ja 9 Nein 0

	hergestellt werden können, dies scheiterte an der Grundstücksverfügbarkeit. Daran scheiterte auch die nördliche Erschließungsvariante, die zudem den Verlust von Landwirtschafts-, Biotop- und Grünfläche nach sich gezogen hätte. Dieser hohe Flächenverbrauch rein für Erschließungsmaßnahmen konnte vermieden werden. Stattdessen erfolgt nun an selber Stelle die ökologische Aufwertung von Ackerland. Die Standortwahl bedingt aber auch den Wegfall von 0,4 ha Wirtschaftswald in Stetten. Damit entfällt mehr als die Hälfte der östlichen Waldfläche. Die Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben erhalten und sichern weiterhin die Funktion als „Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild“, da die Eingrünung nach Norden und Osten erhalten bleibt. Aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind bislang keine Verbotstatbestände zu erkennen (eine genaue Einschätzung bleibt der saP zum Bebauungsplan vorbehalten). Die beiden Funktionen Lebensraum und Landschaft sollen mit dem geplanten ökologischen Ausgleich auf Fl. Nr. 378 gestärkt werden. Die geplante Gehölz- und Saumstruktur schafft eine hochwertige Verbindung (Leitstruktur, Lückenschluss) entlang des Grabens zwischen westlichen und östlichen Wald und verbessert die landschaftliche Einbindung der gewerblichen Entwicklung nach Norden. Eine Aufforstung direkt nördlich und südlich des Grabens ist wegen dortiger Erosion, Nährstoffeintrag durch Laub, zu feuchten Bodenverhältnisse, Lichtverhältnissen, erhöhtem Pflegeaufwand nicht sinnvoll. Zudem muss erkannt werden, dass Regenwasser vom PeLa-Gelände den Graben speist. Insofern übernimmt dieser die Funktionen der Erschließung und ist für den Unterhalt weiterhin zugänglich zu halten. Besser sind hier, wie im Konzept geplant, artenreiche Saumstrukturen, die die Charakteristik des bestehenden feuchten Grabens nutzen und stärken. Eine Verschattung des Grabens durch Aufforstung im Süden soll vermieden werden, im Norden soll der ökologische Ausgleich mittels Feldgehölz-Saumstrukturen und v. a. die landwirtschaftliche Funktion weiter im Vordergrund stehen. Durch die Änderung von Wald in SO ändert sich die Art der Bodennutzung und die Versiegelung. Im Umweltbericht wird abgearbeitet, wie die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet werden und wie/ wodurch sie zu kompensieren sind. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Control Centers eines Stromnetzbetreibers, dass von hohem öffentlichem Interesse (Versorgungssicherheit) ist. Alle Planungsbelange werden im Zuge der Abwägung gegen- und untereinander abgewogen. Der Wald wird genauso wie die Eingriffe in die übrigen Flächen vollumfänglich ausgeglichen. Ausgleichsflächen stellen keine Aufenthalts- und Erholungsräume dar. Es handelt sich um Wirtschaftswald und um eine u. U.		
	Geeignete Flächen für Waldausgleich in Stetten - z. B. in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite des Bachlaufes - zwischen dem Viereck Bahngleis-Schwabhausen-Stetten-Straße optisch aufzuhübschen und Anwohner etwas entlasten - Aufforstung der Waldfläche auf der im Gemeindebesitz befindlichen nördlichen Seite des Bachlaufes gefordert. Wasser- und CO2-Speicherung sowie Frischluftzufuhr (Klima-/ Luft/ Lebensqualität) kann durch eine ökologische Ausgleichsfläche nicht in dem Maße aufgewogen werden. Bedarf an deutlich mehr Wald- und Naturflächen. Sträucher, Wiesen, Bäume sowie ein Bolzplatz stellen wichtige Ausgleichs- und Erholungsräume (Beiträge der Kinder) → Bauernverband → AELF		

	➔ Bürger 1 ➔ Bürger 3 ➔ Bürger 4 ➔ Bürger 5 ➔ Bürger 6 ➔ Bürger 7 ➔ Bürger 8 ➔ Bürger 9	eingezäunte Ausgleichsfläche. Die Schaffung von Erholungsräumen für die Öffentlichkeit ist im SO und GE ist weder Planungsziel noch -anlass.		
16.6	Die im Wald bestehenden kleinen Tannen könnten ggf. in einer Umpflanzaktion in das neue Waldgebiet übernommen werden. Bürger 1 bietet Unterstützung an	Betrifft nicht die FNP-Ä. Die Gemeinde bedankt sich für das Engagement von Bürger 1. Im Zuge der FNP-Ä. ist die Ersatzaufforstung noch zu weit voraus gegriffen. Ob ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Kahlhieb, Rodung und Ersatzaufforstung hergestellt werden kann, muss mit dem AELF und dem ausführenden GaLa-Bau-Betrieb bzw. den sonstigen zuständigen Akteuren abgestimmt werden. Das AELF gab in einer erneuten Abstimmung zum Waldausgleich den wichtigen Hinweis, dass Tannen künftig nicht die geeignete Baumart (Klimawandel) für die Aufforstung in Arnbach sein werden.	keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

saP/ Artenschutz/ Umweltbericht

Quer- verw. zu Stellung- nahme	Schlagwort und In- halte der Stellung- nahme ➔ Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Ab-stim- mung
4.1	Amphibienkorridor bei Kartierung zu prüfen und Auswirkungen im Umweltbericht darzulegen ➔ BUND	Betrifft BPlan, in dessen Rahmen eine saP und ein detaillierter Umweltbericht erarbeitet werden. Die Kartierungen im Rahmen der saP haben das Ergebnis aus dem FNP 2025 bestätigt: im Plagebiet gibt es keine nennenswerten Amphibienvorkommen. Auch der Graben selbst wird nur bedingt als Habitat genutzt. Es wurde nur vertrockneter Laich in Fahrspuren landwirtschaftlicher Fahrzeuge gefunden.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
4.2 17.2	saP für östlichen Wald gefordert, da dieser lt. Planungsziel von 2025 „ Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum “. saP muss berücksichtigen, dass durch Rodung [Kahlhieb] weniger Arten bereits jetzt ➔ BUND ➔ Bürger 2	Die Planungsziele der Gemeinde haben sich mit der positiven Entscheidung zum Ansiedlungswunsch des Vorhabenträgers im Vergleich zur 4. Änd. des FNPs geändert. Die zuständigen Fachbehörden AELF und UNB haben dieser Nutzungsänderung unter Wahrung der vollständigen Ersatzaufforstung und des Artenschutzes zugestimmt. Eine saP ist in Arbeit, die Kartierung läuft bis August. Bisher sind keine Verbotstatbestände nach BNatSchG erkennbar, sondern festgestellt, dass der östliche Wald kein Habitat geschützter Arten ist. Grundlage der Kartierung ist der derzeitige Zustand (nach Kahlhieb). Die Rodung des Waldes wird eng mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Der FNP-Ä. wird ein Umweltbericht mit Aussagen zum Schutzgut Arten beigelegt, die detaillierte saP ist Bestandteil der Bebauungsplanung.	Die Planunterlagen werden ergänzt. Es wird ein Umweltbericht mit Aussagen zum Schutzgut „Arten“ beigelegt.	Ja 9 Nein 0
10.1	saP fehlt Planung darf keine artenschutzrechtlichen Verbote auslösen, saP ist als eigener Beitrag zum Umweltbericht im BPlan und der FNP-Ä beizufügen nötige Artenschutz-	Die Zeitplanung zur Kartierung wurde mit der UNB abgestimmt. Um alle Arten zu erfassen, läuft diese noch bis in den August. Nach aktuellem Stand sind keine Verbotstatbestände anzunehmen und keine geschützten Arten vorhanden.	Die Planunterlagen werden ergänzt. Es wird ein Umweltbericht mit Aussagen zum Schutzgut „Arten“ beigelegt.	Ja 9 Nein 0

	maßnahmen im BPlan festsetzen → UNB	Auf Ebene des FNP's wird, wie es für einen vorbereitenden Bauleitplan sinnvoll ist, eine Vorabschätzung zu den in der saP zu prüfenden Arten getroffen. Die detaillierte saP wird für den BPlan erstellt.		
17.7	Umweltbericht fehlt! → Bürger 2	Wegen der nötigen Kartierung der potenziell betroffenen Arten und der Abstimmung des Ausgleichskonzeptes mit den Fachbehörden wurde im frühzeitigen Verfahren auf einen Umweltbericht verzichtet, dies wurde in der Begründung entsprechend erläutert.	Die Planunterlagen werden ergänzt. Der FNP-Ä wird ein Umweltbericht beigelegt.	Ja 9 Nein 0

Biotop/ westl. Wäldchen

Quer- verw. zu Stel- lung- nahme	Schlagwort und In- halte der Stellung- nahme Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Ab-stim- mung
4.3	Untersuchung der Aus- wirkung auf den Bio- topwald , v. a. hinsicht- lich Änderung Grund- wasser , hoher Flä- chenversiegelung und nahe Heranrücken → BUND	Betrifft BPlan. Die Entwässerung erfolgt nur als Notüberlauf (d.h. bei Extremniederschlägen) Richtung Graben. Dennoch wird sich durch die Versiegelung der Flächen der Wasserzufluss zum Graben ändern. Die UNB hat keine Bedenken hiergegen.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

17.3 17.6 22	mögliche Auswirkungen einer hohen Flächenversiegelung auf Wald mit Quelle mit „hoher Sensibilität gegenüber Veränderungen des Grundwasserstandes“ müssen in den Planungen berücksichtigt und möglichen negativen Auswirkungen unbedingt entgegen gewirkt werden. Planungsziel eines Erhalts und der funktionalen Stärkung des Biotops wird voll unterstützt. Planungsziel im BP manifestieren. Bächlein mit Quelle muss geschützt und gestärkt werden Umgriff der Planung auf Abstand Biotop – GE aus 4. FNP-Ä reduzieren bzw. darlegen, warum Abstand verringert wurde Kritik an der Reduzierung des Grünflächenanteils südlich des Grabens Wo ist der größtmögliche Abstand zum Biotop? Bodengutachten sollen den Planunterlagen beigefügt werden → Bürger 2 → Bürger 7	Der Umgang mit Niederschlagswasser wird auf BPlan-Ebene betrachtet. Es ist planerischer Grundsatz, Ziel der Gemeinde und Vorgabe der Fachbehörden, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert werden muss. Sollte dies im konkreten Fall nicht überall möglich sein, muss das Niederschlagswasser dezentral vor Ort gesammelt, gepuffert und zu geeigneten Versickerungsanlagen geleitet werden, um die Wasserzufuhr zum Graben aufrecht zu erhalten. Dies hat der Bebauungsplan zu lösen. Der Biotopwald im Westen wird vollumfänglich erhalten. Er liegt nicht im Plangebiet. Die Gemeinde hat verschiedene Alternativen zur Ausrichtung des Planvorhabens untersucht. Aufgrund der Anforderungen aus Planungszielen und -belangen (z. B. Abstand zur Bahn, keine Überplanung PeLa-Gelände möglich, Reduzierung der dominanten Wirkung im Orts- und Landschaftsbild, sinnvolle Gesamterschließung, Erhalt der Entwicklungsmöglichkeiten für das GE-West) hat sie sich für die vertikale Ausrichtung entschieden. Die UNB wurde frühzeitig beteiligt und hat dem Vorhaben unter der Maßgabe des Abstandes Gebäudekante - Biotop von ca. 20 m grundsätzlich zugestimmt. An der schmalsten Stelle beträgt der Abstand Bauraum-Biotop 19 m und wird von der Fachbehörde so toleriert. Betroffen ist hier der östliche Fortsatz des Biotops, der in der Realität weiter nördlich liegt, als das festgesetzte Biotop. Dies hat die UNB in der Form anerkannt und empfohlen den tatsächlichen Verlauf des Biotops in der Planung zu berücksichtigen. Vom westlichen Wäldchen wird ein ausreichender Abstand von 40 m zur Baugrenze eingehalten Das Gutachten ist für die verbindliche Bebauungsplan-Ebene relevant. Die FNP-Ä. verweist bislang auf das Gutachten Nickol & Partner, das aber nicht Teil der ausliegenden Unterlagen war. Das Gutachten von Nickol & Partner soll auch weiterhin nicht veröffentlicht werden, da es Details zum Betrieb des Vorhabens enthält, die mit Blick auf die Betriebssicherheit nicht für die Öffentlichkeit bestimmt sind. Das Gutachten wird im BPlan in seinen für die	Die Planunterlagen werden geändert. In der Begründung wird das Kapitel Boden und Wasser neu gefasst. In der Planzeichnung wird das Biotop nach seinem tatsächlichen Verlauf eingetragen.	
-----------------------------	---	--	---	--

		Abwägung wesentlichen Inhalten (Boden, Baugrund und Versickerung) zusammengefasst in die BPlan-Begründung überführt. Auf FNP-Ebene werden die Ergebnisse zum Baugrund ebenfalls neu zusammengefasst, da mittlerweile auch das Gutachten für das GE-West und die Erschließungsstraße vorliegen.		
--	--	--	--	--

Fachplanungsvorrang Bahn

Quer- verw. zu Stellung- nahme	Schlagwort und Inhalte der Stellungnahme Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Abstim- mung
5.1 6.1	Keine negativen Auswirkungen auf Bahnübergang Keine Beeinträchtigung des Eisenbahnbetriebs , auch nicht während Bau-phase → DB Immobilien	Betrifft nicht die derzeitigen Planverfahren, da das GE-West nicht überplant wird. Auswirkungen auf den Bahnübergang können sich aus dem Erschließungskonzept für das GE-West ergeben, das jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Planung ist. Auswirkungen können ggf. vermieden werden, da die derzeit geplante Ringerschließung lediglich eine Ausfahrt aus dem GE-West vorsieht, nicht aber eine Einfahrt. Diese soll künftig allein über den Kreisverkehr auf Höhe Abzweig Oberbachern erfolgen.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
5.2 6.5	Umgang mit Emissionen vom Bahnbetrieb → DB Immobilien → Eisenbahn-bundesamt	Betrifft nicht die derzeitigen Planverfahren, da das GE-West nicht überplant wird. Auch bei Überplanung und Umsetzung des GE-Wests wird von der Bahnfläche ein Abstand bis zur gewerblichen Baufläche eingehalten. Dieser Streifen wird als Grünfläche ausgebildet.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
5.3 6.2	Mindestpflanzabstände zu Bahnanlagen , auch bei der Aufforstungsfläche in Arnbach → DB Immobilien → Eisenbahn-bundesamt	Betrifft BPlan Die Vorgaben werden im Ausgleichskonzept berücksichtigt. Das konkrete Aufforstungskonzept ist Bestandteil nachgelagerter Verfahren. Die Pflanzabstände sind auch bei der Planung für das GE-West und der dortigen Ortsrandeingrünung zu berücksichtigen, die Planung hierzu findet in einem gesonderten Verfahren statt. Im Rahmenplan kann die Information dazu vermerkt werden.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
5.4 6.4	Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers, Bepflanzung zurückzuschneiden Betrieb/ Inspektion / Wartung und Instandhaltung usw. jederzeit ermöglichen → DB Immobilien → Eisenbahn-bundesamt	Betrifft BPlan Das konkrete Aufforstungskonzept ist Bestandteil nachgelagerter Verfahren, Abstände und Vorgaben der DB sind dort zu berücksichtigen. In Stetten erfolgt derzeit keine Bauleitplanung in unmittelbarer Nähe der Bahnflächen.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
6.6	Ggf. Freistellungsverfahren erforderlich → Eisenbahn-bundesamt	Betrifft FNP-Ä. nicht Seitens der Gemeinde laufen Anfragen bei der DB. Für die Bauleit- und Rahmenplanung werden nur die Flächen östlich des Radweges überplant, die nicht im Eigentum der Bahn sind. Zentral wird das Thema für die Spartenplanung (Ringschluss Wasserversorgung).	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

6.7	Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien beteiligen → Eisenbahn-bundesamt	Die DB- Immobilien wurde beteiligt, eine eigene Stellungnahmen der DB Immobilien ist eingegangen und in die Abwägung eingestellt.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
6.3	Entwässerungs-maßnahmen dürfen die Bahnkörper-entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigen. → Eisenbahn-bundesamt	Betrifft FNP-Ä nicht Der Umgriff der FNP-Ä sowie die Bebauungsplanung sind nicht im Nahbereich der Bahnanlagen. Das Entwässerungskonzept ist in Bearbeitung, negative Auswirkungen auf Unterlieger des Grabens sind dabei auszuschließen	Keine Änderung der Planung veranlasst.	

Planzeichnung

Quer- verw. zu Stellung- nahme	Schlagwort und Inhalte der Stellungnahme → Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Ab- stim- mung
10.2	Planung ändern bzgl. - Westl. Wald ist kein festgesetzter „Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)“ . - Schutz Biotop gem. § 30 BNatSchG statt 13 d in den Festsetzungen durch Planzeichen . - bei der Grünfläche ist der Bereich inklusive hereinragendem Biotop als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (13.1 PlanZV) zu kennzeichnen → UNB	Das Wäldchen ist in der rechtswirksamen 4. FNP-Ä. als festgesetzter LB dargestellt und war es auch schon in der vorherigen FNP-Fassung, darin etwas größer. Lt. UNB stimmt dies nicht, das Wäldchen ist kein festgesetzte LB, die grüne Umrandung wird aus der Darstellung gelöscht und die Legende und Begründung dahingehend angepasst. Die Signatur 13 d wurde aus der rechtswirksamen 4. FNP-Änderung übernommen, dort bezeichnet sie alle Biotope. In der Legende ist der Hinweis, dass 13d veraltet ist bereits enthalten Grundsätzlich bedarf es dieses Zusatzes beim Biotop nicht. § 30 BNatSchG gilt auch ohne, dass dies in Planzeichnung und Legende vermerkt ist. Die Ziffer wird gestrichen. Ausgleichsflächen sind in der Systematik des rechtswirksamen FNPs nicht dargestellt und werden es auch künftig nicht. Mit der UNB wurde am 09.02.26 abgestimmt, dass die Ausgleichsflächen außerhalb des BPlan-Umgriffs liegen dürfen und rein textlich festgesetzt wird, auf welchen Fl. Nrn. und in welcher Flächengröße der Ausgleich erbracht wird.	Die Planzeichnung, die Legende und die Begründung werden geändert (Löschen LB). Die Planzeichnung und die Legende werden geändert (Löschen 13d). Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

Wirtschaftliche Belange

Quer- verw. zu Stellung- nahme	Schlagwort und Inhalte der Stellungnahme → Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Ab- stim- mung
---	--	--------------------	------------	----------------------

7, 8, 11	Planung wird positiv bewertet → HWK → IHK → LRA, Wirtschaftsförderung		Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
11.1	- Rahmenplan zeitnah finalisieren - Aktivierungsperspektive der langfristig vorgesehenen Entwicklungsfläche (Zeithorizont, Erschließung, vorgesehene Nutzungen) konkretisieren → LRA, Wirtschaftsförderung	Betrifft nicht den FNP Letzter Stand der Rahmenplanung ist die Beauftragung eines Verkehrsgutachten, um belastbare Aussagen und Maßnahmenvorschläge für die Kreuzung Dachauer/ Dorfstraße zu erhalten. Parallel wurden weitere Themen, die eines Gesamtkonzeptes und zugleich vertiefenden Untersuchungen bedürfen (Regenwasser, Artenschutz, Ausgleich, verkehrliche und technische Erschließung), intensiv bearbeitet. Der Rahmenplan wird weiterbearbeitet, sobald alle Ergebnisse der noch laufenden Untersuchungen vorliegen.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
7.2	Flächen für Handwerk im Gebiet des Rahmenplans vorsehen → HWK	Betrifft Rahmenplan und Entwicklung GE-West/ PeLa, nicht die FNP-Änd.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
24	Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Gemeinde, aber mit Umwelt-, Klima und Lebensqualität in Einklang zu bringen → Bürger 9	Alle Planungsbelange werden sachgerecht abgewogen.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

Entwässerung/ Niederschlagswasserbeseitigung/ Boden- und Klimaschutz

Beratung:

Zum Thema Grundwasser aus den Stellungnahmen wird erläutert, dass dies im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher betrachtet wird.

Zum Thema Niederschlagswasser gab es noch einige Anregungen und Fragen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Bodenverhältnisse gibt es nicht eine Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung, hier sind mehrere verschiedene Maßnahmen angedacht.

Auch inwieweit sich der Notüberlauf bei einem größeren Starkregenereignis auf den Graben auswirkt, soll berücksichtigt werden. Eine Betrachtung zur Situation jetzt und nach Bebauung soll erfolgen. Es wurde noch eingebracht, dass bei großen Starkregenereignissen jeder Boden irgendwann gesättigt ist und das Wasser weiterläuft.

Hierzu sollte das noch stattfindende Gespräch mit den Fachbehörden abgewartet werden. Das gesamte Thema wird dann ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch einmal näher betrachtet.

Quer- verw. zu Stellung- nahme	Schlagwort und Inhalte der Stellungnahme → Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Abstim- mung
---	--	--------------------	------------	-----------------

3.3 19.2	Niederschlagswasser-beseitigung i. V. m Graben Das Wasser wird Richtung Graben fließen. Dieser bereits heute mit Wasser des Quellgebietes und aus Drainage gespeist. Es bedarf umfangreicher Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen. Ausbau des Grabens ist erforderlich bis hin zu Erweiterung des Abflussquerschnitts sowie Pflegemaßnahmen Einleitung der Entwässerung eines fast vollständig versiegelten Gewerbegebiets von ca. 10 ha ist nicht zulässig! Gibt es eine wasserrechtliche Genehmigung? Versiegelung und Abholzung führen bei starkem Regen Flutung des Grabens. Maßnahmen sind zu ergreifen, die künftige Ausuferungen, Überschwemmungen und Schäden an den Drainageeinrichtungen bzw. das Nichtabfließen bestehender Drainagen der umliegenden Flächen verhindern. den Eigentümern nachfolgender Grundstücke drohen Schäden. Unterhalt des Grabens kann aufgrund künftiger umweltrechtlicher Belange (Biotop) eingeschränkt sein. Schaffung ausreichend großer Regenrückhalte- und Versickerungseinrichtungen im geplanten Gewerbegebiet und auf dem Grundstück des Control Centers bzw. einen direkten Zugang in einen Regenwasser/Mischwasserkanal. Die im BPlan vorgeschlagene Retentionsmulde am Geländetiefpunkt im Norden würde zu einer dauerhaften Vernässung führen, die auch negative Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzbarkeit meines Grundstücks hat → unverhältnismäßig Einschränkung der Eigentumsrechte nach Art 14 GG ein Gemeinde kann ich nicht einfach die Entwässerung auf das	Betrifft BPlan. Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist in Arbeit und wird mit den Fachbehörden abgestimmt. Ziel und Vorgaben ist die Versickerung auf den Grundstücken, auf denen das Wasser anfällt. Eine Nutzung des Grabens findet nicht statt, da der Umbau des Grabens von den Fachbehörden nicht in Aussicht gestellt wurde. Zudem würde die Weiterführung des gesamten Regenwassers grabenabwärts zu Problemen führen kann (siehe Stn Bürger 4). Das Wasser soll im Gebiet versickert werden, nur der Notüberlauf aus den Sicker- und Rückhalteinrichtungen im Norden des Plangebietes kann zum Graben hin erfolgen. Für alle weiteren Maßnahmen, bleibt der Graben unangetastet. In der Begründung und im Umweltbericht (Schutzgut Boden, Wasser) zur 7. FNP-Ä wird künftig dargestellt, welche Vorgaben für die Regenwasserbewirtschaftung gelten. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf der Ebene des BPlans zu untersuchen. Im Juli fanden auf dem Grundstück des Vorhabenträgers Baggerschürfe statt. Die Ergebnisse und das Entwässerungskonzept liegen noch nicht vor.	Die Planunterlagen werden ergänzt (Begründung und Umweltbericht mit Vorgeben zur Niederschlagswasserbeseitigung).	Ja 9 Nein 0
---------------------	---	--	--	-------------------------------

	Nachbargrundstück leiten ohne Zustimmung des Eigentümers. → Bauernverband Bürger 4			
10.3	Umweltbericht fehlt Hinweis auf Problematik Niederschlagswasser Ausschluss der Kombination Entwässerung + Ausgleich Stimmiges Konzept mit feuchten Standorten gewünscht → UNB	Wie mit der UNB abgestimmt wird der Umweltbericht dem Entwurf beigelegt. Auch Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung werden darin, auf FNP-Ebene, abgearbeitet. Vor allem, die von den Fachbehörden im Scoping formulierte Vorgabe, dass Entwässerung des Plangebietes nicht mit Ausgleichsmaßnahmen kombiniert werden darf. Im Ausgleichskonzept sind wie gewünscht feuchte Standorte vorgesehen, dieses wird vorab zur Veröffentlichung des Entwurfs mit den Fachbehörden abgestimmt.	Die Planunterlagen werden ergänzt Ein Umweltbericht mit Aussagen zum Ausgleichskonzept und Vorgaben zur Entwässerung wird beigelegt	Ja 9 Nein 0
10.4	Regenwasserbeseitigung Hinweis auf Sammlung in Zisternen i.V.m Brunnen, Nutzung als Brauchwasser → UNB	Betrifft BPlan Die genannten Maßnahmen sind nicht auf Ebene des FNPs festzulegen. Die Anregungen zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers wurden dem Vorhabenträger bereits genannt. Das Konzept für die öffentlichen Flächen sieht eine dezentrale Sammlung und den Bau eines Regenwasserkanals bis zur Sickermulde im nördlichen Plangebiet vor.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
11.3	Starkregenereignissen gewinnen als Standortfaktoren zunehmend an Bedeutung → LRA, Wirtschafts- → förderung	Wichtiger Hinweis, dass Starkregenereignisse auch aus Sicht der Wirtschaftsförderung ein entscheidender Standortfaktor sind. Die Gemeinde und der Vorhabenträger beschäftigen sich intensiv mit der Regenwasserbeseitigung. Für die Flächen der Gemeinde liegt ein Entwässerungskonzept vor. Die Gemeinde fordert dies auch vom Vorhabenträger und legt Wert auf eine Versickerung vor Ort. Auf FNP-Ebene wird das Thema allgemein behandelt, es ist auf Ebene des BPlans zu konkretisieren	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
15	Zusammenführen der beiden BPläne Erschließung und SO Control Center, um Behandlung Niederschlagswasser zu regeln. Keine Bedenken zur 7. FNP-Ä → WWA	Betrifft die 7. FNP-Ä nur indirekt Es wurde geprüft, welche Vor- und Nachteile die Zusammenführung der beiden Bauungspläne hat, im Ergebnis sollen diese künftig zu einem Planwerk vereinigt werden. Die Begründung der 7. FNP-Änderung ist dahingehend zu ändern.	Die Begründung wird geändert (Zusammenführung der beiden BPläne zu einem Plan mit dem Titel SO Control Center).	Ja 9 Nein 0
17.1	Geringe Versiegelung und dezentrale Versickerung gefordert (Hinweis auf die letzten Hochwasser und deren Folgen) → Bürger 2	Betrifft nicht die 7. FNP-Änd. Der Versiegelungsgrad und das Niederschlagswasserkonzept werden auf BPlan-Ebene geregelt	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

17.5	die hohe Bedeutung der Fläche für Boden- und Klimaschutz wird erkannt, aber dem in der Planung nicht nachgekommen → Bürger 2	Betrifft v.a. die BPlan-Ebene: Der Versiegelungsgrad mit einer GRZ von 0,8 entspricht im SO den typischen GE-Werten. Die Parkierung wird gebündelt, sodass nicht unnötig weitere oberirdische Flächen versiegelt werden müssen. Neben dem LKW-Scanbereich, dem Hauptgebäude und dem Zaunfundament sind alle übrigen Flächen, v. a. auch die Feuerwehumschneefahrtsweg wasserdurchlässig ausgebildet. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden im BPlan Versickerungs- Ableitungsmulden vorgesehen. Der Umweltbericht arbeitet das Thema Boden- und Klimaschutz vollumfänglich ab.	Die Planunterlagen werden ergänzt, der 7. FNP-Ä wird ein Umweltbericht beigelegt	Ja 9 Nein 0
------	---	---	---	-------------------------------

Verkehr und Verkehrs- und technische Erschließung

Beratung:

Es wurde vorgebracht, dass die Errichtung eines Kreisverkehrs im Vorfeld kontrovers diskutiert wurde. Hier gibt jedoch die Beurteilung der Kreisstraßenverwaltung den Ausschlag für die Planung. Durch einen Kreisverkehr kann zudem eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h erfolgen. Die Ausführung wird relativ klein geplant und es müssen nur die gemeindlichen Grundstücke in Anspruch genommen werden.

Weiter wurde angeregt, den Bau des Geh- und Radweges entlang der DAH evtl. vorzuziehen. Für die gesamten straßenbaulichen Maßnahmen sind noch Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt Dachau erforderlich, auch was das Thema Kostenbeteiligung im Gesamten und bei der Optimierung der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich der DAH 10/ST 2047 betrifft. Ein Zeitplan hierfür wird derzeit erarbeitet.

Querverweis zu Stellungnahme	Schlagwort und Inhalte der Stellungnahme Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Abstimmung
12.1 13.6	Anbauverbotszone Die Anbauverbotszone kann auf 10 m reduziert werden → Kreisstraßenbehörde Die Anbauverbotszonen (St2047) genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der geplanten Bebauung → Staatliches Bauamt	Der Hinweis zur reduzierten Anbauverbotszone sichert die Planung, die geringfügig in diese Zone hinein plant. Die Darstellung der reduzierten Zone entlang der Kreisstraße bleibt in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme enthalten. Der Einwand des staatlichen Bauamts kann dahingehend nicht aufrechterhalten werden. Betrifft nicht die 7. FNP-Änd., da die Anbauverbotszonen der St 2047 nicht Teil der Planung sind. Betroffen ist die DAH 10, deren Baulastträger, die Kreisstraßenverwaltung ihr Einverständnis mit der 10 m-Anbauverbotszone erklärt hat. Es handelt sich um einen Standard-Hinweis der Behörde zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
12.2	Es soll ein Kreisverkehr statt der Linksabbiegerspur geplant werden	Die Planung wird geändert. Der Umgriff und die Darstellung der Verkehrsfläche werden im Süden bei der Dorfstraße geringfügig geändert und auf den Stand der Erschließungsplanung angepasst	Die Planung wird geändert, der Umgriff wird geringfügig vergrößert.	Ja 9 Nein 0

13.3 13.4	Auswirkungen der Planung auf Verkehr der St 2047, insbesondere Knotenpunkt sind verkehrstechnisch zu untersuchen vorbehaltlich einer Optimierung der Lichtsignalanlage wird der Knotenpunkt für die Erschließung als ausreichend betrachtet die Optimierung erfolgt durch das Staatliche Bauamt, Kosten trägt die Gemeinde umfassendes Verkehrsgutachten zur Prüfung der Auswirkungen künftige Planungen. Kosten für Gutachten und Knotenpunktbau liegen bei Gemeinde → staatl. Bauamt Freising	Betrifft 7. FNP-Ä nicht. Das Staatl. Bauamt ist grundsätzlich mit dem Erschließungskonzept einverstanden. Das angesprochene Gutachten ist bereits in Arbeit. Dieses prüft die Auswirkung aus der aktuellen Planung und aus der gesamten Rahmenplanung. Die Kostenaufteilung (Gutachten, Ertüchtigung Knotenpunkt) ist für die Bauleitplanung ohne Relevanz. Die Maßnahmen am Knotenpunkt selbst, werden in die Begründung des Bebauungsplanes einfließen, finden jedoch außerhalb des Geltungsbereichs statt und sind rein verkehrstechnische Maßnahmen ohne Bezug zur Bodennutzung.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
11.2	ÖPNV-Erreichbarkeit für arbeitsplatzintensive Folgenutzungen auf der westlichen Fläche → LRA, Wirtschaftsförderung	Die Erreichbarkeit des Gebiets ist über die bestehende Haltestelle Höhe PeLa-Aral grundsätzlich gesichert. Ob bei Aufsiedelung des kompletten Gebietes eine weitere Haltestelle sinnvoll ist, bleibt zukünftigen Planverfahren vorbehalten. Im Zuge der FNP-Änderung findet keine Änderung am ÖPNV-Netz statt.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

22 24	massiver Durchgangs-verkehr Dorfstraße (vor allem Agrar- und Schwerlastverkehr) Belastung durch Straße und Trassenführung Forderung: die bestehende tägliche Verkehrs- und Stausituation im Bereich Kreuzung/Dorfstraße/Dachauer Straße muss nachhaltig verbessert werden. Eine zusätzliche Belastung durch weiteren Gewerbeverkehr wird die Situation für uns Anwohner weiter verschärfen. verbindliche Verkehrsplanung mit sicheren Geh- und Radwegen gefordert bevor das Projekt genehmigt wird. → Bürger 7 → Bürger 9	Ein Verkehrsgutachten wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung in Auftrag gegeben, nachdem erkannt wurde, dass die in der 4. FNP-Änderung angedachte Erschließung nicht machbar ist. Das Gutachten ist noch in Arbeit. Die Maßnahmen darauf werden v. a. am Knotenpunkt und damit außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt. Die Optimierung der Ampelanlage bedarf keiner bauleitplanerischen Maßnahmen. Eine Baugenehmigung für das Vorhaben kann gem. § 30 BauGB dann erfolgen, wenn die Erschließung gesichert ist. Dazu genügt die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche, sowie die sonstige gesicherte Ver- und Entsorgung. Der geplante Radweg ist Teil der Angebotsplanung für die DAH 10. Die Baumaßnahmen hier können nur in Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung durchgeführt werden. Das zeitliche Ineinandergreifen von Baugenehmigung und Bauausführung ist nicht Bestandteil der FNP-Ä.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
2	Kabeltrasse im Änderungsbereich Konkret MS-Kabel in der Dorfstraße → Bayernwerke Netz	Betrifft BPlan Der Verlauf des MS-Kabels der Bayernwerke ist dem fachplaner „Erschließung“ bekannt. Im Anschluss an die Bauleitplanung finden umfangreiche Spartenplanungen im Zuge der Erschließung statt. Der Bau eines Kreisverkehrs und die Verlegung neuer Wasserleitungen sowie Verlängerung des Schmutzwasserkanals sind geplant.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

Lärm

Quer- verw. zu Stellung- nahme	Schlagwort und Inhalte der Stellungnahme → Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Ab- stimmung
---	--	--------------------	------------	-----------------

13.7	Verweis auf die zuständige Immissionsschutzbehörde (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Hinweis aus Emissionen von Straße und dass ggf. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen werden → staatl. Bauamt Freising	Betrifft nicht die FNP-Ä. Die Planung ist nicht im direkten Nahebereich der St 2047. Die UIB ist am Verfahren beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben, ein Schallschutzgutachten ist auf Ebene des BPlans in Arbeit	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
22 24	Hohe Belastung bereits heute durch Agrar- und Schwerlastverkehr → Bürger 7 → Bürger 9	Das Thema Verkehr und Verkehrsemissionen wurde frühzeitig in die Planung eingestellt. Zu beiden Themen sind Gutachten beauftragt und derzeit noch in Arbeit. Die Themenbereiche werden im Umweltbericht abgearbeitet.	Die Planunterlagen werden ergänzt, der Umweltbericht wird beigelegt.	Ja 9 Nein 0

Landesplanerische Belange

Quer- verw. zu Stellung- nahme	Schlagwort und Inhalte der Stellungnahme Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Abstim- mung
14.1	Das Anbindegebot ist erfüllt. Die geplante Entwicklung soll grundsätzlich ausgehend vom bestehenden Siedlungsrand erfolgen → Reg. V. Obb	Die Planung setzt die landesplanerischen Vorgaben um. Das Vorhaben schließt unmittelbar an den Ortsrand bzw. das Gewerbegebiet an.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
14.2	Ein Bedarfsnachweis ist nicht erforderlich, da die Fläche bereits in der rechtswirksamen 4. FNP-Ä enthalten ist → Reg. V. Obb		Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

Vorgaben zu Gestaltung und Struktur des GE Stetten

Quer- verw. zu Stellung- nahme	Schlagwort und Inhalte der Stellungnahme → Einwender	Abwägungsvorschlag	Beschluss:	Abstim- mung
---	--	--------------------	------------	-----------------

17.1	maßvolle Dimensionierung, regionaltypische Gestaltung sollten Integration in Dorf- und Landschaftsstruktur gewährleisten, dies wurde nicht umgesetzt. → Bürger 2	Betrifft nicht FNP-Ebene, diese regelt keine gestalterischen Vorgaben, sondern die allgemeine Art der Bodennutzung, hier: SO. Der FNP macht keine Aussagen zur Gestaltung des privaten Baugrundstücks, er legt nur die Art der Bodennutzung fest (hier: SO). Der Gemeinde ist bewusst, dass für die Umsetzung des Vorhabens alle planerischen Belange genau untersucht und abgewogen werden müssen. Diese wurden bereits auf Rahmenplaneben benannt. So auch die bisherigen Zielvorgaben zu Dimensionierung, Gestaltung und Eingrünung. Diese können mit den geänderten Planungsziel SO statt GE nicht in vollem Umfang aufrechterhalten werden. Für die Potenzialflächen PeLA und GE-West gelten sie fort.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
------	---	---	--	------------------------------

17.4	nicht nachvollziehbar, warum 4. FNP-Ä von 2025 ein halbes Jahr später geändert wird Die Vorhabenträgerin wird sicher keinen Wettbewerb ausloben Rahmenplanung reagiert nurmehr und strukturiert nicht vor, da sie parallel zum Bauleitplanverfahren läuft, → Bürger 2	Der Wettbewerb hat im Vorfeld des Ansiedlungswunsches gegenüber der Gemeinde stattgefunden, die Vorhabenträgerin ist mit dem Hochbaukonzept des Wettbewerbssiegers an die Gemeinde herantreten. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die Ziele der Gemeinde, die planerischen Belange (samt Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit) sowie die Vorstellungen des Vorhabenträgers sachgerecht abzuwägen. Nach Rechtswirksamkeit der 4. FNP-Ä., die für das Gebiet in Stetten ein GE darstellt, hat die Gemeinde die Rahmenplanung als Gesamtentwicklungskonzept für das Areal in Auftrag gegeben, zeitgleich lief der Ansiedlungswunsch des Vorhabenträgers, dem die Gemeinde positiv gegenübersteht. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, einen Teil des GEs als SO umzuwidmen und das Vorhaben am Standort Stetten zu ermöglichen. Die gemeindlichen Planungsziele haben sich gegenüber der 4. FNP-Änd. geändert. Das Strukturkonzept als konzeptioneller Teil der Rahmenplanung wurde im November 2025 öffentlich vorgestellt. Das Strukturkonzept gibt, seinem Namen gerecht werdend, die künftige Struktur des Areals vor: nämlich die vertikale Ausrichtung von TenneT, die gegenüber dem FNP 2025 geänderte Erschließung, die zeitliche Abfolge aus TenneT, GE-West, PeLa. Die Rahmenplanung benennt alle planerischen Belange. Dies hat dazu geführt, dass eine vertiefte Betrachtung des Hauptkriteriums „Verkehr und verkehrliche Erschließung“ einer gutachterlichen Bearbeitung bedarf. Dies wurden zum Jahresende 2025 von der Gemeinde mit der Kreisstraßenverwaltung (DAH 10) und dem staatlichen Bauamt (St2047) abgestimmt und im Januar 2026 beauftragt. Erste Ergebnisse sollen im August 2026 vorliegen. Gleiches gilt für die Themen Natur und Arten, denen ein erhöhtes Gewicht beigemessen wird und die, um sie sachgerecht in die Abwägung und das Konzept einzustellen, ebenfalls einer gutachterlichen Bearbeitung (saP, Gesamtkonzept Ausgleich) bedürfen. Die saP wurde Ende 2025 beauftragt und läuft wegen der Natur der Sache bis Ende des Sommers. Es ist nicht im Sinne der Gemeinde, die Planungen des Vorhabenträgers hintenanzustellen, bis die Rahmenplanung weitergeführt werden kann. Vielmehr hat es sich als gewinnbringend erwiesen, im Februar in die Bauleitplanung einzusteigen, da damit die ebenfalls wesentlichen Belange der Entwässerung/ Baugrund/ Immissionen in Angriff genommen werden konnten und parallel die vertraglichen Fragen und Bearbeitung der Erschließungsplanung ablaufen. Darin zeigen sich u.a. wesentliche Vorgaben zur DAH 10 (Kreisverkehr satt Linksabbiegerspur),	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
------	---	---	--	------------------------------

		welche wiederum in das Verkehrsgutachten zu überführen sind.		
10.5 17.1 21 24	Eingrünungsmaßnahmen, wirksame Eingrünung des Tennet Control Centers, Eingrünung des gesamten Gewerbegebiets Grünfläche für klimatisch gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld nutzen Umsetzung zugesagter Maßnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes, Eingrünung der Ortseingänge Entlang der Hauptstraße in Stetten Erhalt bestehender Grünflächen und Ausweitung von Baumreihen → UNB → Bürger 2 → Bürger 7 → Bürger 9	Betrifft nicht FNP. Die Grüngestaltung wird im BPlan geregelt. Im Grundsatz bleibt es bei den schematischen Darstellungen der 4. FNP-Änd. Zwischen PeLa-Gelände und dem Control Center verbleibt eine begrünte Wiesenfläche, die zeichnerisch jedoch nicht dargestellt ist. Entlang der Dorfstraße entsteht der Radweg, der mit einer ca. 3 m breiten Grünfläche von der Fahrbahn getrennt ist. Nach Norden bleibt die Grünfläche erhalten. Auf BPlan-Ebene sind Festsetzungen zur Begrünung getroffen, diese werden im Zuge des Verfahrens weiterentwickelt. Maßnahmen außerhalb des Umgriffs der Planung können nicht im Rahmen der 7. FNP-Änderung behandelt werden. Zudem sind die Flächenverfügbarkeit und u. a. die landwirtschaftlichen Belange zu prüfen. Die Dachauer Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist von den Planungen nicht betroffen.	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0
22	Spazierwege sollen in die Planung mit einbezogen werden. → Bürger 7	Betrifft nicht die 7. FNP-Ä Es handelt sich um die Planung eines SO-Gebietes, das komplett umzäunt sein wird. Eine Durchlässigkeit für die Bevölkerung kann nicht gestattet werden. Aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit bei PeLa, sind Durchwegungskonzepte auf Rahmenplanebene bereits ausgeschlossen. Ein Fuß- und Radweg entlang der Dorfstraße ist weiterhin Bestandteil der Planung. Zudem ist im GE-West ein Fußweg angedacht, dieser muss jedoch außerhalb möglicher Ausgleichsflächen liegen und nicht im Nahbereich des Biotops. Spazierwege für die Öffentlichkeit sind in der Praxis eher nicht in Sonder- und Gewerbegebieten untergebracht. (Vgl. Stn. Bauernverband bzgl. Verschmutzung landwirtschaftlicher Flächen)	Keine Änderung der Planung veranlasst.	Ja 9 Nein 0

II.1 TöBs und Behörden, deren Belange von der Planung berührt sind bzw. die Anregungen, Bedenken, Einwendungen gegen Planung geäußert haben

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 27.05.2026

1.1 Bereich Landwirtschaft

Generell weisen wir darauf hin, dass Flächen für die Landwirtschaft ein äußerst knappes Gut und nicht vermehrbar sind. Mit dem o. g. Vorhaben **gehen gut geeignete Flächen** für die Nahrungsmittelproduktion für die Gesellschaft **dauerhaft verloren**. Landwirtschaftliche Flächen sind besonders zu schonen und nur im unbedingt notwendigen Umfang zu verbrauchen. Auch im Hinblick auf die geplanten **Ausgleichsmaßnahmen** ist darauf zu achten, dass v.a. Maßnahmen herangezogen werden, die **die landwirtschaftlichen Erzeugungsflächen nicht weiter dezimieren**, wie z.B. Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen.

1.2 Bereich Forsten

Für die zu rodende Waldfläche ist laut Begründung ein **Ersatzwald** geplant. Wir bitten die Planung in enger Abstimmung mit dem AELF weiter zu führen. Ziel ist die Waldfläche im Landkreis Dachau, der einer der drei waldärmsten Landkreise in Bayern ist, in der Bilanz zu erhalten. Die **Ersatzfläche soll im BPlan festgesetzt werden**.

Wir weisen darauf hin, dass bereits kahlliegende Teile der Waldflächen weiterhin den Rechtsstatus Wald aufweisen. Der in der Begründung verwendete Begriff „**bereits gerodet**“ kann zu **Missverständnissen** führen, da es sich nur um einen Kahlhieb handelt und nicht um eine Nutzungsänderung (Rodung) im Sinne des Art. 9 Abs. 2 BayWaldG.

Die Pflanzung des Ersatzwaldes soll **spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten** des BPlans erfolgen. Bitte **stimmen Sie den Pflanzplan mit uns** ab. Es gelten die forstüblichen Anforderungen an Pflanzen, Sortimente, Herkünfte, Pflanzung, Pflege, Nachbesserung und Schutz. Für Fragen gerne am AELF melden.

2. Bayernwerk Netz, 18.05.2026

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich **befinden sich** von uns betriebene **Versorgungseinrichtungen**. Beiliegend erhalten Sie einen **Lageplan**, indem die Anlagen dargestellt sind. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Ausschnitt Lageplan



3. Bayerischer Bauernverband, 28.05.2026

3.1 Flächenverbrauch land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Für Ihre Planungen eines Gewerbegebietes bitten wir Sie auch folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der **Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen** durch Überbauung und Versiegelung **entzogen**, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können.

Landwirtschaft kann nur durch ihre Existenzgrundlage Boden betrieben werden. Landwirtschaftlich nutzbare Fläche ist für eine weitere sichere und wertvolle Nahrungsmittelproduktion, sowie den Umwelt- und Klimaschutz vor Ort essentiell und auch für zukünftige Generationen die Grundlage für ihre Existenz, welche in Zukunft die Lebensmittelsicherung in Deutschland erhalten werden. Der Flächenfraß landwirtschaftlicher Nutzflächen ist nicht revidierbar. **Der erhebliche Verbrauch land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen für das Gewerbegebiet wird von uns daher sehr kritisch gesehen und grundsätzlich abgelehnt.** Im näheren Umfeld stehen bereits Altbestände an Gewerbeflächen zur Verfügung, die genutzt werden könnten. Bürokratische Hemmnisse, die einer Umnutzung bestehender Gebäude entgegenstehen, sollten beseitigt werden. Hierzu bedarf es entsprechender Initiativen seitens Politik und Verwaltung.

3.2 Ausgleichsflächen

Es wird von uns als nicht nachvollziehbar angesehen, dass Ausgleichsflächen für die gerodeten Forstflächen außerhalb der betroffenen Gemarkung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen geschaffen werden sollen. Vorrangig sollte geprüft werden, ob **geeignete Ausgleichsflächen im unmittelbaren Umfeld** des Vorhabens, insbesondere im ökologisch wertvollen Bereich **südlich des Grabens bzw. Quellgebietes** (gemäß den Planungsunterlagen), zur Verfügung stehen. Daraus würde sich ein **zusätzlicher Emissionsschutz** ergeben. Zudem empfehlen wir immer, dass bei notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen **auf bestehende Ökokonten** zurückgegriffen werden muss, um weiteren Flächenverbrauch zu verhindern. Im Falle von artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind **produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen** auf wechselnden Flächen einzusetzen, da wir Landwirte durch diese weiterhin Wertschöpfung generieren können.

3.3 Entwässerungssituation und Niederschlagswasserableitung

Gemäß Bebauungsplan „SO Control Center“ in Stetten (Punkt 2.8.2, 5.3, 5.6.3) sowie nach dem Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ (Punkt 4.4.3), ist davon auszugehen, dass durch das geplante Gewerbegebiet sowie das SO Control Center erhebliche Flächenanteile versiegelt werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann **Niederschlagswasser ausschließlich in Richtung Norden bzw. Nordosten in den bestehenden Graben** entwässern. Dieser **nimmt bereits** gegenwärtig das **abfließende Wasser des Quellgebietes** sowie der **Drainageeinrichtungen** umliegender Flächen **auf**.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine **wirksame Regenrückhalte- und Versickerungseinrichtung erforderlich**, um sicherzustellen, dass das anfallende Wasser ordnungsgemäß aufgenommen werden kann. Aufgrund künftig erhöhter Wassermengen – insbesondere durch punktuelle Versickerung und den Überlauf in den Graben – ist eine zusätzliche Belastung des Bachsystems zu erwarten. Daher ist eine **nachhaltige Unterhaltung des Grabens sicherzustellen und über einen Ausbau nachzudenken**. Insbesondere sind regelmäßige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, einschließlich der Entfernung von Bewuchs sowie der Sicherstellung eines **ausreichenden Abflussquerschnitts**, erforderlich, um Aufstauungen, Ausuferungen oder Schäden an den Drainageeinrichtungen zu vermeiden.

3.4 Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an das Gewerbegebiet und die anliegenden Betriebe des Landhandels, **kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts kommen**. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Die landwirtschaftlichen Emissionen sind in diesem Plangebiet von jeder betreffenden Person, **unentgeltlich hinzunehmen**. Eine zeitweise Lärmbelästigung – **Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr**, auch vor 6 Uhr morgens (z. B. Ernteverkehr) und nach 22.00 Uhr - ist ebenfalls **zu dulden**.

3.5 Geh- und Radwegeplanung / Vermeidung von Verschmutzungen

In den letzten Jahren häufen sich die Beschwerden, dass landwirtschaftliche Flächen durch den Hundekot freiumherlaufender Hunde verunreinigt werden. Die Verunreinigungen stellen nicht nur einen Verstoß gegen die öffentliche Sauberkeit dar, sie sind auch eine nicht zu unterschätzende Infektionsquelle mit der Folge hygienischer Gefahren und Übertragung von Krankheitserregern auf die landwirtschaftlichen Nutztiere und damit letztendlich über die Lebensmittel auch auf den Menschen.

Deshalb regen wir an, im Zuge der bestehenden sowie ergänzenden Planungen von Geh- und Radwegen im Bereich des Vorhabens **geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen, insbesondere durch Hundekot, vorzusehen**. Wir bitten daher um entsprechende Hinweisschilder, die darauf aufmerksam machen und sogenannte „Hundetoiletten“ an entsprechenden Stellen, um Hundebesitzer zu animieren, den Hundekot in Mülltonnen zu entsorgen.

Wir hoffen mit unseren Hinweisen zu Ihrer Abwägung beigetragen zu haben und bitten unsere Anregungen zur Konfliktminimierung in die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne aufzunehmen.

4. Bund Naturschutz, 23.05.2026

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Verfahren der 7. FNP-Änderung. Leider lassen sich die umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen der 7. FNP-Änderung

nicht bewerten, da **kein Umweltbericht** vorliegt, eine **vertiefte Ausgleichsermittlung noch nicht** stattgefunden hat sowie wichtige **Gutachten noch nicht** vorliegen.

4.1 Amphibien

Im Erläuterungsbericht Kap. 2.4 Grünstrukturen und Artenschutz wird ausgeführt, dass der Graben (nördlich des Änderungsbereichs) als **Wanderkorridor für Amphibien** zwischen den beiden Waldstrukturen diene. Dies kann auf Grund der Ortskenntnis des BN bestätigt werden. Die Ergebnisse der entsprechenden, derzeit stattfindenden **artenschutzrechtlichen Kartierungen** müssen im nächsten Verfahrensschritt eindeutig dargelegt und mögliche **Auswirkungen** der Planung benannt werden.

4.2 östliches Wäldchen i. V. m. Artenschutz

In der FNP-Änderung von 2025 wurde das **nordöstliche Wäldchen** noch als Wald mit Maßnahmen zur Verbesserung des Waldrandes in der Planzeichnung dargestellt und schon knapp 6 Monate später ist von dieser Darstellung „Wald“ nichts mehr zu sehen. Die Auswirkungen des Verlusts dieses Habitats (siehe Waldfunktionskarte „**Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum**“) auf die planungsrelevanten Arten muss **in der saP ausreichend untersucht** und im nächsten Verfahrensschritt ausführlich dargelegt werden. Wobei hier durch die **frühzeitige Fällung** eines Großteils des Baumbestands wahrscheinlich **schon eine Verzerrung des Artenpotenzials stattgefunden** hat.

4.3 Biotop i. V. m. Entwässerung

Für den als **Biotop** kartierten Wald mit Quelle (nördlich des Änderungsbereichs) müssen die möglichen **Auswirkungen einer hohen Flächenversiegelung** auf diesen Waldbestand mit „hoher Sensibilität gegenüber **Veränderungen des Grundwasserstandes**“ in den Planungen berücksichtigt, im **Umweltbericht beschrieben und bewertet** und den möglichen negativen Auswirkungen unbedingt **entgegengewirkt** werden. Auch die **Auswirkungen auf das Näher-Heranrücken** der geplanten Flächen an diese hochwertigen Strukturen muss erläutert und die möglichen Auswirkungen **dargelegt werden**.

Das erklärte **Planungsziel eines Erhalts und der funktionalen Stärkung des Biotops unterstützen** wir voll. Hoffentlich bleiben es nicht nur leere Worte, an die man sich, wenn es doch andere „Erfordernisse“ von Seiten möglicher Vorhabenträger gibt, nicht mehr erinnern wird. Dieses Planungsziel muss sich in entsprechenden Festsetzungen **im BP manifestieren**.

5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 21.05.2026

Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. Indiesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

5.1 Ausschluss negativer Auswirkungen auf Bahnübergang

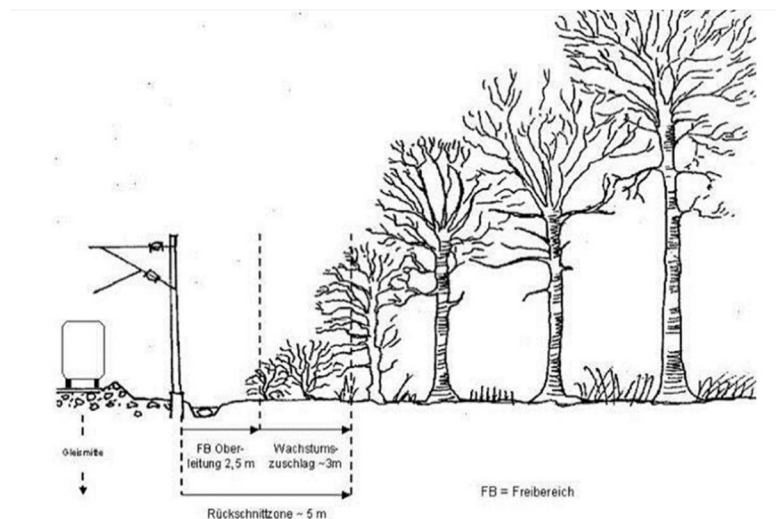
Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans **dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf den Bahnübergang** in Bahn-km 8,391 ergeben.

5.2 Umgang mit Bahnemissionen

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen **Emissionen** (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren **auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen** vorzusehen bzw. vorzunehmen.

5.3 Mindestabstände bei Aufforstung in Arnbach

Angrenzend an die Bahnstrecke 5502 Dachau-Altomünster von Bahn-km 20,70 bis 20,76 ist eine **Aufforstungsfläche** geplant. Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der **Mindestpflanzabstand** zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Zur Vermeidung einer Gefährdung des Bahnbetriebs ist ein **Mindestpflanzabstand für Bäume zur nächstgelegenen Gleisachse von 15,00 m** zu beachten. Im vorliegenden Fall ist deshalb an der bahnseitigen Grundstücksgrenze (Norden) ein **Streifen von 5,0 m freizuhalten**. Es ist die Schaffung eines **abgestuften Waldmantels** aus stabilen und standortgerechten Baumarten sowie eine ständige Überwachungs- und **ggfs. Rückschnittverpflichtung** des Waldbesitzers vorzusehen.

5.4 Verkehrssicherheit, Wartung

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Darüber hinaus muss eine uneingeschränkte Inspektion / Wartung und Instandhaltung unserer Anlagen dauerhaft möglich sein (z. B. Zuwegung, ggfs. Lagerung Material, etc.).

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.

6. Eisenbahn-Bundesamt, 15.05.2026

6.1 Sicherheitsvorgaben

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen in der Bauleitplanung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf.

Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

6.2 Vorgaben für Bepflanzungen

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

6.3 Entwässerung

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

6.4 Vorgaben aus Unterhalt und Betrieb

Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

6.5 Emissionen aus Bahnbetrieb

Zudem weise ich vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung bzw. späteren Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

6.6 Freistellungsverfahren

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn- Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, gilt, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde. Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis sämtlicher Bahnbetriebsanlagen. Nach den vorliegenden Unterlagen lässt sich nicht sicher ausschließen, dass der Planumgriff Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes bzw. entsprechend gewidmete Flächen einschließen könnte. Ich bitte deshalb, im Rahmen der Beteiligung der Betreiber der Betriebsanlagen (vgl. Hinweis am Ende dieser Stellungnahme) auf diesen Punkt hinzuweisen und diesbezüglich eine Aussage einzuholen. Sofern es sich um eine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes handeln sollte, kann die Bauleitplanung – wie oben

bereits erwähnt - erst nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG durchgeführt werden. Erst nach dieser Freistellung würde das Grundstück, soweit betroffen, in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen.

6.7 Bahninterne Zuständigkeit

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

7. Handwerkskammer für München und Oberbayern, 05.06.2026

7.1 Zusammenfassen der Planungsziele und -inhalte

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Schwabhausen. Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ werden mit dem Bebauungsplan Sondergebiet Control Center die planungsrechtlichen Vorgaben für die Ansiedlung eines Stromnetzbetreibers (Tennet TSO GmbH) im Gewerbegebiet Stetten und nahe des Umspannwerks geschaffen. Im Flächennutzungsplan ist der in Summe 4,73 ha umfassende Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft, Grünfläche, gewerbliche Baufläche sowie als Wald dargestellt. Für das Control Center werden 2,5 ha im Bereich der Fl.-Nrn. 377 TF, 377/1, 377/2 und 382 TF Gem. Rumeltshausen als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Neben den Technischen Anlagen der Leitstelle für das Stromnetz mit dreigeschossigen Bürogebäude sind hier u.a. ein Betriebsrestaurant, oberirdische Stellplätze, eine Tiefgarage und ein Pfortnerhaus vorgesehen. Der Großteil der erforderlichen Stellplätze (84 weitere Stellplätze) wird im Bereich des Bebauungsplans „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ in einem Parkdeck realisiert, zudem eine geplante Erschließungsstraße für das neue Gewerbegebiet und eine Fläche für Ver-/Entsorgung. Ein Verkehrsgutachten sowie ein Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt den Planunterlagen beigelegt.

7.2 Rahmenplan

Mit dem Planvorhaben besteht selbstverständlich Einverständnis. Hinsichtlich der noch nicht abgeschlossenen Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Stetten und vor dem Hintergrund der Konzeption des Gewerbegebiets in Stetten im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Fassung vom 22. Oktober 2024) wäre es wünschenswert, auch dem Bedarf des Handwerks wie angekündigt zu beugen.

8. IHK für München und Oberbayern, 26.05.2026

8.1 Befürwortung der Planung

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Darstellung und Festsetzung eines (Sonstigen) Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Control Center“ für Anlagen zur Steuerung des Stromübertragungsnetzes gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO und § 11 Abs. 1, 2 BauNVO sowie eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO am geplanten Standort befürwortet.

Wir begrüßen, dass damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Stromnetzbetreibers geschaffen werden. Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB daher keine Anregungen oder Bedenken

gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Control Center“.

9. Landratsamt Dachau, 02.06.2026

9.1 Zur Lesart der Stellungnahme

Die Stellungnahmen sind gegliedert in Einwendungen, die im Regelfall aufgrund gesetzlicher Regelungen in der Abwägung nicht überwunden werden können, sowie in Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen, die der Abwägung durch das jeweilige Gemeindegremium zugänglich sind. Zweck der Stellungnahmen ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung zu verschaffen. Damit soll ein effektives und effizientes Planungsverfahren gewährleistet werden, eventuell vorhandene fachliche Mängel abgestellt und ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis gesichert werden. Sinn der Stellungnahmen ist die Beratung der Gemeinden. So soll zu einer guten Planung beigetragen werden, welche ggf. auch einer rechtlichen Überprüfung besser standhält. Damit wird auch erreicht, dass die Regelungen im Interesse der Bürger, insbesondere der Bauherren und Planer, eindeutiger formuliert sind. Wir möchten darüber hinaus darauf hinweisen, dass bei Unklarheiten oder weiterem Beratungsbedarf alle Fachabteilungen des Landratsamtes gerne zu Verfügung stehen.

10 Landratsamt Dachau - Untere Naturschutzbehörde, 02.06.2026

10.1 Einwendungen zum Artenschutz

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 strikt 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.

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:

10.2 Darstellung LB, Biotop, Grün

Nachrichtliche Übernahme: Bei dem Feuchtwäldchen im Westen des SO Control Center BPlanes handelt es sich nicht um einen festgesetzten „Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)“. Vermutlich war das in der Vergangenheit ein Vorschlag zur Unterschutzstellung. Das Biotop gilt jedoch weiterhin auch mit der angegebenen Nummer, allerdings hat sich die Rechtsgrundlage geändert und muss daher § 30 (BNatSchG) in den Festsetzungen durch Planzeichen heißen. Die Grünfläche ist differenzierter darzustellen und der Bereich inklusive hereinragendes Biotop ist als Fläche

für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (13.1 PlanZV) zu kennzeichnen. Die Fläche die als öffentliches Grün anzusehen ist, kann weiterhin als Grünfläche dargestellt werden.

10.3 Umweltbericht

Umweltbericht: Ein Umweltbericht ist in den Planunterlagen auch zum FNP nicht enthalten. Dadurch sind keine Aussagen bezüglich der Planung und deren Auswirkung auf die Schutzgüter möglich. Auf die problematische Situation bezüglich des Niederschlagswasser sollte der FNP bereits aufmerksam machen. Regenrückhaltebecken sind als technische Einrichtung mit begrenzter Bewuchsmöglichkeit und regelmäßiger Pflege schlecht mit dem Naturschutz vereinbar. Allerdings sind, über die Niederschlagswasserbeseitigung hinaus innerhalb eines stimmigen Konzeptes, feuchte oder sumpfige Flächen auf Wasser angewiesen und auf der Nachbarfläche als naturschutzfachliche Aufwertung möglich.

10.4 Regenwasserbeseitigung

Schutzgut Wasser: Regenwasser ist eine wertvolle Ressource die gänzlich oder zumindest größtenteils 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

10.5 Gesundes Arbeitsumfeld

Bezüglich der Grünflächen innerhalb der bebauten Teile ist bei der Ausarbeitung der Bebauungspläne im weiteren Verfahren, auch klimatisch ein gesundes Arbeits- und Wohnumfeld zu schaffen.

11. Landratsamt Dachau - Wirtschaftsförderung, 02.06.2026

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.

Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Dachau bewertet die 7. Änderung des Flächennutzungsplans aus wirtschaftsförderlicher Sicht positiv und gibt folgende Hinweise, gegliedert nach Sachkomplexen:

11.1 Gesamtkonzept und Rahmenplan

Gesamtkonzeptionelle Einordnung: Die gewerbliche Flächenentwicklung auf Grundlage des Gewerbeentwicklungskonzepts (2023) und des in Aufstellung befindlichen Rahmenplans „Gewerbegebiet Stetten“ sowie die gestufte, unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet anschließende Entwicklung werden ausdrücklich begrüßt. Begründung: Die Einbettung in ein übergeordnetes Konzept schafft die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Standortentwicklung.

Rahmenplan und langfristige Entwicklungsfläche: Aus hiesiger Sicht wäre es hilfreich, den Rahmenplan „Gewerbegebiet Stetten“ zeitnah zu finalisieren und die Aktivierungsperspektive der langfristig vorgesehenen Entwicklungsfläche (Zeithorizont, Erschließung, vorgesehene Nutzungen) im weiteren Verfahren zu konkretisieren; die Sicherung der westlich anschließenden

gewerblichen Baufläche als Entwicklungsreserve wird begrüßt. Begründung: Angesichts des ausgeprägten Auspendlerüberschusses des Landkreises Richtung München und der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen sind verlässliche Flächenperspektiven ein wesentlicher Standortfaktor.

11.2 ÖPNV-Anbindung

Standortqualität: Die Erreichbarkeit über die Kreisstraße DAH 10, die Staatsstraße ST 2047 sowie Bus und S-Bahn (Linie S2) ist aus wirtschaftsförderlicher Sicht günstig. Wünschenswert wäre, die ÖPNV-Erreichbarkeit insbesondere für arbeitsplatzintensive Folgenutzungen auf der westlichen Langfristfläche im weiteren Rahmenplanprozess im Blick zu behalten. Die Berücksichtigung wassersensibler Bereiche wird begrüßt. Begründung: Die Erreichbarkeit für Beschäftigte und die Widerstandsfähigkeit gegenüber Starkregenereignissen gewinnen als Standortfaktoren zunehmend an Bedeutung.

11.3 Standortentwicklung

Unterstützungsangebot: Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Dachau bietet der Gemeinde Schwabhausen ihre Unterstützung bei der weiteren gewerblichen Standortentwicklung an und steht für eine vertiefte Abstimmung gerne zur Verfügung.

12. Landratsamt Dachau - Kreisstraßenverwaltung, 02.06.2026

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans besteht seitens des Sg. 52 – Tiefbau grundsätzlich Einverständnis.

12.1 Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße kann auf 10 m reduziert werden.

12.2 Kreisverkehr

Anstelle der Linksabbiegerspur sollte der Knotenpunkt jedoch möglichst als Kreisverkehr umgestaltet werden (siehe Anlage).

Anmerkung des Planungsverbands: Die Anlage zeigt den Stand der von der Gemeinde beauftragten Erschließungsplanung vom 19.05.2026 8 Variante Kreisverkehr 30 m, WipflerPLAN)

13. Staatliches Bauamt Freising, 27.05.2026

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 *[Anmerkung PV: die Nummerierung in der Stellungnahme wurde zur besseren Lesbarkeit der gesamten Abwägung geändert, die Einwendungen werden textlich voll dargestellt und abgewogen]*.

13.1 Eigene Planungen des Staatl. Bauamts

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

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)

13.2 Zustimmung Erschließungsplanung

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.

13.3 Ertüchtigung Ampel

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 €.

13.4 Verkehrsgutachten

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.

13.5. Informationen zum weiteren Planverfahren

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.

13.6 Anbauverbotszone

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

13.7 Immissionsschutz

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)

14. Regierung von Oberbayern, 27.05.2026

Sachverhalt

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“ geschaffen.

Das Planungsgebiet (ca. 4,7 ha) befindet sich im Westen des Ortsteils Stetten, südöstlich von Schwabhausen. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich und zu einem kleinen Teil forstwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen und im Norden als Grünflächen bzw. Waldflächen dargestellt und sollen im Zuge der Planung in eine Versorgungsfläche sowie in eine Sondergebietsfläche umgewidmet werden. Ein Teil der gewerblichen Flächen und der Grünflächen bleibt bestehen.

Erfordernisse und Bewertung

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3. Z).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. RP14 BII 4.1 Z).

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden (vgl. LEP 5.4.1 G).

Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden (vgl. LEP 5.4.2 G).

Waldflächen sollen erhalten, der Rohstoff Holz soll für die Energieversorgung genutzt werden (RP 14 B IV G 6.4)

Das Planungsgebiet liegt in einem regionalplanerisch festgelegten Hauptsiedlungsbereich (vgl. RP 14 B II G 2.1) und eignet sich damit grundsätzlich für die Siedlungsentwicklung. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt und wird im Zuge der Planung umgewidmet. Die gewerbliche Prägung des Gebietes bleibt bestehen.

14.4 Anbindegebot

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an die östlich gelegenen Gewerbeflächen und damit an eine geeignete Siedlungseinheit an. Wir weisen darauf hin, dass die geplante Entwicklung grundsätzlich ausgehend vom bestehenden Siedlungsrand erfolgen sollte, um dem LEP-Ziel 3.3 vollumfänglich Rechnung zu tragen. **[Ergebnis:** Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Die geplante Entwicklung sollte grundsätzlich

ausgehend vom bestehenden Siedlungsrand erfolgen, um dem LEP-Ziel 3.3 vollumfänglich Rechnung zu tragen.]

14.5 Bedarfsnachweis

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf an Gewerbeflächen untersucht. Der Bedarf kann aus landesplanerischer Sicht als gegeben angenommen werden. Ein weiterer Bedarfsnachweis ist nicht erforderlich.

14.6 Forstliche Belange

Zur Umsetzung der Planung ist im nordöstlichen Bereich ein Eingriff in Waldflächen erforderlich. Die Flächen sind laut Waldunktionsplan als Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild kartiert. Der Standort kann im Hinblick auf die Gesamtentwicklung des Areals aus landesplanerischer Sicht akzeptiert werden. Allerdings ist den Erfordernissen gem. LEP 5.4.1 G, LEP 5.4.2 G sowie RP 14 B IV G 6.4 durch entsprechend ausreichende Ersatzaufforstungen Rechnungen zu tragen. Hinsichtlich forstwirtschaftlicher Belange verweisen wir auf eine enge Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Die geplante Entwicklung sollte grundsätzlich ausgehend vom bestehenden Siedlungsrand erfolgen, um dem LEP-Ziel 3.3 vollumfänglich Rechnung zu tragen.

15. Wasserwirtschaftsamt München, 19.05.2026

Allgemeines

Im Vorentwurf sind sowohl SO-als auch GE-Flächen enthalten. Im Scoping-Termin wurde diskutiert die GE-Fläche noch in den BP Sondergebiet Control Center aufzunehmen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre dies vorteilhaft, da so ggf. eine Behandlung des Niederschlagswassers innerhalb des BP geregelt werden könnte. Gegen die Änderung des FNP bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

II.II Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

16. Bürger 1, 25.05.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan „SO Control Center“, den Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

16.1 Waldausgleich in Stetten gefordert

Mit Bestürzung mussten wir in der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung feststellen, dass der Ausgleich der Waldfläche, welche wir der Gemeinde im Dezember 2024 verkauft hatten, in Arnbach Flurnummer 452 erfolgen soll. Dies, obwohl geeignete Flächen in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite des Bachlaufes, welche ebenfalls im Besitz der Gemeinde sind, vorhanden wären.

Die Begründung man wolle diese Fläche an ein bereits bestehendes Waldstück anschließen greift nicht, da es in Stetten sogar möglich wäre zwei Waldstücke sowie das Biotop zu verbinden. Das Waldstück mit Biotop nordwestlich des Gewerbegebietes mit dem bestehenden Waldstück auf dem „PeLa-Gelände“ sowie dem am Bach und Teich bestehenbleibenden restlichen Baumbestand. Hierbei würde eine große zusammenhängende Waldfläche entstehen, die zugleich als Sichtschutz für das Wohngebiet Fichtenring Schwabhausen Richtung Gewerbegebiet dienen würde.

16.2 Charakter des östl. Wäldchens

Die Argumentation der Gemeinde bzw. des Planungsbüros, dass es sich um einen Wirtschaftswald mit überwiegend Fichtenbestand handle, greift hier nicht. In diesem Waldstück stehen ein Föhrenaltbestand, Fichten, Tannen, Birken, Eichen und Zitterpappeln. Eine naturnahe Aufforstung war uns immer wichtig, daher sind derzeit viele kleine Tannen vorhanden die aus Naturverjüngung stammen. Zugleich lag nachweislich seit März 2023 ein Aufforstungsbeschluss für eine Fläche von mehr als 600 qm mit 300 Buchen vor. Dies hätte zu einem dauerhaften Umbau in einen Mischwald geführt und dieses Waldstück ökologisch erheblich aufgewertet.

Der damals mit unserem Antrag befasste Förster war von der naturnahen Waldverjüngung positiv überrascht. Leider führten die Entscheidungen ab der 4. Änderung im Flächennutzungsplan zum Verkauf des gesamten Grundstückes an die Gemeinde, da hierbei zusätzlich zum bereits geplanten Gewerbegebiet weitere im Besitz der Gemeinde befindliche Flächen nördlich des Baches und des „PeLa-Geländes“ einbezogen wurden und die dauerhafte Zufahrt zum Waldstück nur unter erschwerten Bedingungen möglich wurde.

16.3 Gemeindliche Zusage zur Aufforstung südl. Graben

Die Ausdünnung des Waldes aufgrund des Borkenkäferbefalles fand im Bereich der Aufforstungsfläche mit den 300 Buchen statt. Die Abholzung des obersten Teiles des Waldes erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde.

Dabei wurde uns zugesichert, dass das hier abgeholzte Waldstück an der südlichen Bachseite zum bestehenden westlichen Wald sowie Biotop wiederaufgeforstet wird, und zwar nicht als Ausgleichsfläche, sondern als tatsächliche Waldfläche zusätzlich zur notwendigen Ausgleichsfläche.

Wir fordern daher die Aufforstung der Waldfläche auf der im Gemeindebesitz befindlichen nördlichen Seite des Bachlaufes. Eine Aufforstung in einem anderen Gemeindeteil sehen wir als nicht sinnvoll an, da in unserem Ortsteil aufgrund des Wegfalles der Waldfläche ein CO₂-Speicher sowie durch die überwiegende Westwindlage eine kühlende Frischluftzufuhr wegfallen würde. Ebenso entfällt die Wasserspeicherung auf diesem Waldstück. Die Wasserspeicherung sowie CO₂-Speicherung und Frischluftzufuhr kann durch eine ökologische Ausgleichsfläche nicht in dem Maße aufgewogen werden. Die Ausgleichsfläche sollte zusätzlich auf dem im Gemeindebesitz befindlichen Grundstück in Richtung Staatsstraße vorgenommen werden. Hierdurch ergäbe sich ein durchgehender Wald- und Grünstreifen.

16.4 Wald- und ökolog. Ausgleich im Planumfeld

Dies führt auch zu keiner Verringerung der gesamten Gewerbeflächen, da ab der 4. Änderung im Flächennutzungsplan die Gesamtfläche erweitert wurde um einen Teil der Gemeindegrundstücke nördlich des Bachlaufes, was damals zu einer Erweiterung des Gewerbegebietes führte. Durch

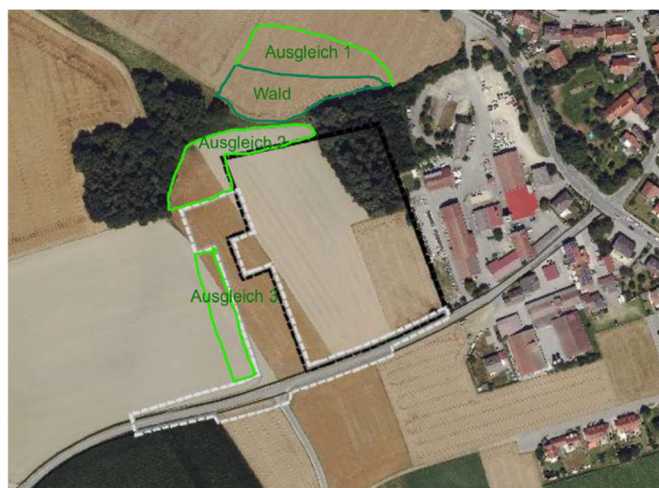
die Rodung der Waldfläche erhöht sich die Gewerbefläche nochmals. Daher ist es notwendig, dass die Waldaufforstung und die volle ökologische aufzuwertende Ausgleichsfläche hier am Ort in diesem Flächennutzungsplan sowie in den Bebauungsplänen aufgenommen werden.

16.5 Grünstreifen entlang Stichstraße

Im Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ fordern wir die Aufnahme eines ökologisch aufgewerteten Grünstreifens in gerader Linie zwischen den Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung und der Dorfstraße westlich entlang der geplanten Stichstraße. Eine gegebenenfalls über diese Stichstraße durchzuführende Erschließung für das weitere Gewerbegebiet westlich davon kann hier eingeplant werden.

Dieser ökologisch aufgewertete Grünstreifen würde unter anderem als Ausgleich für die auf dem „SO Control Center“ nicht vorhandenen Bäume und Sträucher dienen und eine optische Trennung zwischen den beiden Gewerbegebietsteilen herbeiführen.

Die Familie Lachner sowie unsere Familie hatten bei Entstehung des Gewerbegebietes auf dem „PeLa-Gelände“ die beiden Wäldchen aufgeforstet, um einen ökologischen Ausgleich zu der versiegelten Fläche auf dem Gewerbegebiet zu erhalten. Dies auch unter Frischluft- und Kühlungsaspekten. Dies geschah damals auf freiwilliger Basis. Wir haben die ungefähre Lage der entsprechenden Flächen, nicht maßstabsgetreu, entsprechend in den Flächennutzungsplan eingezeichnet.



16.6 Unterstützung bei Umplanung

Gerne sind wir bereit im Rahmen einer Umplanung aktiv teilzunehmen und bitten auch die Bürgerinitiative „Stetten Retten“ verstärkt einzubeziehen. Die im Wald bestehenden kleinen Tannen könnten ggf. in einer Umpflanzaktion in das neue Waldgebiet übernommen werden. Wir hoffen sehr, dass unsere Argumente gehört werden und eine, in unseren Augen einfach vorzunehmende, Umplanung erfolgt, von der unser Ortsteil erheblich profitieren würde.

17. Bürger 2, 30.05.2026

Als Anwohner des Ortsteils Stetten erheben wir gegen den vorliegenden Vorentwurf der FNP-Änderung fristgerecht folgende Einwände:

17.1 Dimensionierung und Gestaltung, Eingrünung und Versickerung

Allgemeines

Zitat aus dem Erläuterungsbericht zur 4. FNP-Änderung, rechtskräftig seit 24.09.2025, Kap. 2.5.2:

(...)“Damit ist im Gemeindegebiet Schwabhausen nur eine zusätzliche gewerbliche Baufläche (insg. ca. 8,24 ha) als Erweiterung des Gewerbegebiets westlich von Stetten geplant. Davon sind ca. 1,18 ha bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 dargestellt, die um ca. 7,06 ha erweitert werden. (vgl. Kap. 3.4.1) Schwerpunktmäßig möchte die Gemeinde hier

Flächen für örtliche Handwerksbetriebe sowie Betriebe, die ins gemeindliche Bild passen und die heimische Wirtschaft stützen, schaffen. Logistikunternehmen, die viel Platz benötigen, Verkehr verursachen und wenige Arbeitsplätze bieten, sollen nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden.“(...)

Zitat aus dem Erläuterungsbericht zur 4. FNP-Änderung, rechtskräftig seit 24.09.2025, Kap. 3.4.1:

(...)“Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 eine noch unbebaute Gewerbefläche (ca. 1,18 ha) dar. Diese wird mit der 4. Änderung um ca. 7,06 ha erweitert. Aufgrund der relativ flachen Topographie, der geringen Einsehbarkeit (Wäldchen im Norden) und der guten verkehrlichen Anbindung (Kreisstraße DAH 10, fußläufige Verbindung zum Bahnhof) sieht die Gemeinde die Fläche als geeignet.“(...) Bereits auf FNP-Ebene gab es einen Austausch zwischen Vertreter*innen von Stetten retten und dem Bürgermeister Hr. Hörl. Ergebnis dieses Austausches war die Erstellung eines übergeordneten Rahmenplanes für das gesamte, geplante sowie das bereits bestehende Gewerbegebiet in Stetten und das Angebot der Gemeinde an Stetten retten, Ziele für eine Entwicklung zu formulieren, die die Bürger mittragen könnten. U.a. wurden hier insbesondere für die Gestaltung der Flächen und der Gebäude folgende Anregungen gegeben. Hier werden nur die gestalterischen und ökologischen Vorschläge wiedergegeben:

1. Ortsverträgliche Eingrünung für harmonisches Ortsbild

Für das Ortsbild von Stetten ist eine umfassende Begrünung und landschaftsverträgliche Gestaltung des neuen Gewerbegebiets, sowie des angrenzenden, bereits genutzten

Gewerbeareal („Lachner-Gelände“) notwendig. Ziel ist eine optisch ansprechende Gestaltung, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Dazu zählen unter anderem:

- Baumreihen und Hecken entlang der Zufahrtsstraßen und Grundstücksgrenzen (teils immergrüne Pflanzen)
- Dachbegrünung: grundsätzlich auf allen geeigneten Dachflächen, am besten in Kombination mit PV-Anlagen (flächendeckende Überlagerung möglich)
- Fassadenbegrünung: wo technisch möglich und architektonisch sinnvoll
- Dezentrale Versickerung vor Ort, am besten über offene Sickermulden
- Die letzten Hochwasser und die Folgen sollen nicht vergessen werden. Versiegelung muss geringstmöglich gehalten werden
- Sichtschutzmaßnahmen zur Minimierung visueller Belastung für Anwohner
- Erhalt der Wald- und Biotopflächen

Darüber hinaus sind die erforderlichen Ausgleichsflächen soweit möglich innerhalb des Bebauungsplangebiets unterzubringen und dauerhaft zu erhalten. Ebenso ist der spezielle Artenschutz im Zuge des Bauleitplanverfahrens gezielt zu untersuchen und entsprechende erforderliche Maßnahmen soweit möglich innerhalb des Bebauungsplanes nachzuweisen.

(...)

6. Ortsverträgliche Architektur und Gestaltung

Abschließend fordern wir, dass bei der Architektur der entstehenden Gebäude auf maßvolle Dimensionierung, regionaltypische Gestaltungselemente und zurückhaltende Farbgebung geachtet wird. Dies schafft ein Gewerbegebiet mit Wiedererkennungswert und integriert sich besser in die umliegende Dorf- und Landschaftsstruktur. Diese auf FNP-Ebene miteinander besprochenen Gestaltungsmöglichkeiten werden leider in der BP-Ebene nicht umgesetzt.

Erläuterungsbericht

1. Anlass der Planung

„Rahmenplan, der die kurz- und langfristige Gewerbeflächenentwicklung konzeptionell vorstrukturiert“: der Rahmenplan ist nicht fertig und passt sich in seiner Ausformung an die Forderungen der Vorhabenträgerin an. Außerdem ist er mit seinen nur abstrakten und flächenhaften Darstellungen nicht in der Lage städtebauliche Eckpunkte für die weitere Ausgestaltung des Gewerbegebiets darzustellen.

17.2 Artenschutz östliches Wäldchen

2.4 Grünstrukturen und Artenschutz

„Graben als Wanderkorridor zwischen den Waldstrukturen“: in der FNP-Änderung von 2025 wurde das nordöstliche Wäldchen noch als Wald mit Maßnahmen zur Verbesserung des Waldrandes dargestellt und schon knapp 6 Monate später ist von dem Wald nichts mehr zu sehen. Die Auswirkungen des Verlusts dieses Habitats (siehe Waldfunktionskarte „Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum“) auf die Arten muss in der saP ausreichend untersucht und im nächsten Verfahrensschritt ausführlich dargelegt werden.

17.3 Erhalt Biotop und westliches Wäldchen

„Wald mit Quelle“: Die möglichen Auswirkungen einer hohen Flächenversiegelung auf diesen Waldbestand mit „hoher Sensibilität gegenüber Veränderungen des Grundwasserstandes“ müssen in den Planungen berücksichtigt und möglichen negativen Auswirkungen unbedingt entgegengewirkt werden.

Das erklärte Planungsziel eines Erhalts und der funktionalen Stärkung des Biotops wird voll unterstützt. Dieses Planungsziel muss sich dann auch in entsprechenden Festsetzungen im BP manifestieren.

2.5 Boden und Wasser

Das angesprochene Gutachten „Geotechnischer Bericht“ der Firma Nickol und Partner AG vom 27.01.26 liegt nicht den FNP-Unterlagen bei. So ist es für die Öffentlichkeit nicht möglich, die entsprechenden Ausführungen zur Beschaffenheit der Untergrundverhältnisse nachzuvollziehen. Alle Gutachten, die bereits vorliegen, sollten der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens zugänglich gemacht werden.

Der nördliche Teilbereich des Änderungsgebiets liegt in einem „wassersensiblen Bereich“. Auch hierauf wurde bereits in der FNP-Änderung im Jahr 2025 hingewiesen. In der damaligen Änderung hat sich der als GE dargestellte Bereich allerdings noch nicht so weit nach Norden erstreckt und hatte noch einen weitaus deutlicheren Abstand zum Graben/Biotop. Die Flächenabmessung sollte wieder auf den Flächenzuschnitt aus dem Jahr 2025 zurückgeführt werden. Zumindest sollte genauer ausgeführt werden, was zu der deutlichen Verschiebung der Flächenausdehnung nach Norden geführt hat und warum diese unbedingt notwendig ist. Gerade weil es sich im nördlichen Bereich um ein ökologisch, naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich sensibles Areal handelt.

17.4 Geänderte Planungsziele und zeitliche Abfolgen

3.2 Flächennutzungsplan

„Da sich die Planungen zwischenzeitlichen konkretisiert haben, ist es nunmehr erforderlich die Darstellungen anzupassen“: Es ist nicht nachvollziehbar, warum im Herbst 2025 ein FNP beschlossen wird, der schon ein halbes Jahr später wieder geändert werden muss. Obwohl davon auszugehen ist, dass die Gemeinde bereits von den Entwicklungsabsichten der Tennet wusste. Die Vorhabenträgerin wird nicht einen Wettbewerb ausloben (beachte die Vorlaufzeit eines solchen Wettbewerbs!), wenn sie nicht schon einigermaßen sicher davon ausgehen konnte, dass sie das entsprechende Grundstück dann auch erwerben kann.

3.4 Städtebauliche Rahmenpläne

„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“: an welcher Stelle sind dem vorgelegten Rahmenplan diese Informationen zu entnehmen? Wenn sie parallel zu den Bauleitplanverfahren läuft, kann nicht damit argumentiert werden, dass sie das Gewerbegebiet vorstrukturiert. Sie reagiert höchstens noch darauf.

17.5 Boden- und Klimaschutz

3.6 Bodenschutz/Klimaschutz und -anpassung

„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).“: Das ist eine sehr richtige Zusammenfassung!

Nur leider wird sowohl mit den FNP-Darstellungen (weitere Vergrößerung der SO-Fläche im Gegensatz zur GE-Fläche aus dem FNP 2025) als auch mit den Festsetzungen des parallellaufenden Bebauungsplans kaum auf diese Wertigkeit der Fläche reagiert.

17.6 Grünflächenanteil

4.1 Baugebiete und Flächen für Ver- und Entsorgung

„Geändert werden die gewerblichen Baugebiete, die Waldfläche entfällt, Flächen für die Landwirtschaft werden zu Grünflächen“: Bisher als Grünflächen dargestellte Bereiche werden zu SO. Somit erfolgt im Bereich südlich des Grabens eine weitere Verkleinerung des Grünflächenanteils.

17.7 Umweltbericht

4.2 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

„Eine ausführliche Abhandlung zu o. g. Sachverhalten findet sich im Umweltbericht“: Wo ist der Umweltbericht?

„Vom Biotop ist der größtmögliche Abstand zu halten“: Abstand wurde verkleinert!! Eine Begründung dafür liegt leider nicht vor und muss auf alle Fälle nachgeliefert werden.

18. Bürger 3, 31.05.2026

Einspruch gegen das geplante Großprojekt und die Verlegung der Ausgleichsflächen. Geplante Wiederaufforstung außerhalb des betroffenen Ortsteils.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir formellen Einspruch dagegen, dass die Ausgleichsfläche mit Wiederaufforstung, der Abholzung und Versiegelung, nicht im betroffenen Ortsteil Stetten stattfinden soll. Was juristisch einwandfrei ist, ist für die Betroffenen nicht immer das Beste. Stetten ist von allen Ortsteilen der Gemeinde Schwabhausen, am meisten belastet mit unbequemen und für die Bürger belastenden Baumaßnahmen.

Das bereits bestehende und in gigantischer Erweiterung befindliche Umspannwerk mit vergrößerter Trassenführung.

Das geplante Gewerbegebiet mit vermehrtem Verkehrsaufkommen.

Nun planen Sie, die erforderliche Ausgleichsfläche, für das neue Gewerbegebiet, in den Ortsteil Arnbach zu verlegen. Wird hier etwa nach dem Prinzip gehandelt, alles unangenehme und unbequeme in einen Ortsteil? Dann ist der Protest konzentriert und überschaubar und der Großteil der Wähler ist zufrieden.

Wir appellieren an die Verantwortlichen: Denken Sie auch an die Bürger in Stetten. Auch sie haben ein Recht auf den Erhalt gesunder und guter Lebensqualität. Wir fordern, die Ausgleichsfläche mit Wiederaufforstung im betroffenen Ortsteil Stetten vorzunehmen. Auch in Stetten ist geeignete Fläche vorhanden. Wenn einem Ortsteil erhebliche Belastungen zugemutet wird, muss auch ein angemessener Ausgleich vor Ort stattfinden.

19. Bürger 4, 01.06.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,
als Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Fläche Flurnummer 379/6, Gmk. Rumeltshausen, nehme ich fristgerecht zu den o.g. Planungen der Gemeinde Stellung.

19.1 Emissionen aus Land- und Forstwirtschaft

Es muss in den Bebauungsplänen festgeschrieben werden, dass Emissionen jeglicher Art durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung zu dulden sind. Sollte dies rechtlich nicht möglich sein, so muss dies im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags festgelegt werden (falls in diesem Fall einer abgeschlossen wird). Das Mindestmaß ist ein ausführlicherer Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan als bisher in Nr. 7 vorgesehen. Dies gilt für Lärm, Staub und Geruchsemissionen land- und forstwirtschaftlicher Flächen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Da landwirtschaftliche Arbeiten abhängig von Jahreszeit und Witterung sind, müssen diese notwendigerweise auch in den Abendstunden und an Wochenenden durchgeführt werden. Daraus entstehende Emissionen müssen von allen Personen im Planungsgebiet unentgeltlich hingenommen werden.

19.2 Entwässerungsproblematik

In ihren Planungsunterlagen wird an diversen Stellen auf die Problematik des anfallenden Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers aus dem geplanten Gewerbegebiet / des Control Centers / Parkdecks etc. hingewiesen, dass durch die großräumige Versiegelung auf den Planungsflächen anfällt.

Dies sind unter anderem:

- 7. Änderung FNP Begründung Vorentwurf vom 21.04.2026, Punkt 2.5
- Bebauungsplan SO Control Center - Begründung vom 21.04.2026 – Punkte 2.7.2, 2.8.2, 5.3 („Da am Standort mit erheblichem Aufstau von Niederschlags- bzw. Sickerwasser gerechnet werden muss“) sowie 5.6.3
- Bebauungsplan Erschließung- und Parkflächen - Begründung vom 21.04.2026 Punkt 4.4.3 („Wegen der Nähe zum Graben und dem Feucht-Biotop hat die Sicherung des Wasserzulaufs dorthin hohe Priorität. Da der Boden Versickerung nur bedingt zulässt, sieht das Entwässerungskonzept einen Versickerungsgrünstreifen westlich der Stichstraße und ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken nördlich der Stichstraße vor. Die Dimensionierung des Beckens ist derzeit noch in Berechnung, angedacht ist, auch anfallendes Niederschlagswasser aus dem künftigen Gebiet GE-West und aus dem Grundstück des SO „Control Center“ in das Rückhaltebecken zu führen, das Wasser vorzureinigen und gedrosselt Richtung Graben zu führen.“)

Da das Versickern laut ihren Unterlagen aufgrund der Bodenverhältnisse schwierig bis unmöglich ist, kann oberflächlich anfallendes Wasser nur nach Norden / Nordost abfließen. Damit kann das Wasser nur in den Graben ablaufen, der jetzt bereits das abfließende Wasser des Quellgebiets, sowie die Drainageeinrichtungen der umliegenden Flächen aufnimmt. Der Graben fließt im Anschluss an das Control-Center auf einer längeren Fläche zur Hälfte auf meinem Grundstück. Der Graben ist mindestens insoweit nicht Eigentum der Gemeinde. Es handelt sich hier nicht um ein Gewässer der 1. oder 2. Ordnung. Laut Umweltatlas Bayern – Stand Anfang Juni 2026 – wird dieser Graben wasserrechtlich nicht einmal geführt. Es ist damit m.E. ein reiner Entwässerungsgraben der Grundstückseigentümer auf deren Flächen. Eine Einleitung der Entwässerung eines fast vollständig versiegelten Gewerbegebiets von ca. 10 ha ist hier m.E. nicht ohne Schaden an den nachfolgenden Grundstücken möglich und rechtlich nicht zulässig. Bisher wurde mit mir hier seitens der Gemeinde keine Rücksprache genommen. Ich bitte um Kontaktaufnahme mit mir sowie um Zusendung der wasserrechtlichen Genehmigung oder von Stellungnahmen des Landratsamts/Wasserwirtschaftsamts/ der unteren Naturschutzbehörde hierzu sobald diese vorliegen, damit eine rechtliche Prüfung meinerseits stattfinden kann.

Begründung:

Durch die nun geplante Versiegelung der Flächen (und zudem auch im Hinblick auf die spätere Erweiterung des Gewerbegebiets) und durch Abholzung des Waldes würde bei starkem Regen eine zu hohe Wassermenge in kurzer Zeit den Graben fluten. Im Hinblick auf Starkregenereignisse müssen hier Maßnahmen ergriffen werden, die künftige Ausuferungen, Überschwemmungen und Schäden an den Drainageeinrichtungen bzw. das Nichtabfließen bestehender Drainagen der umliegenden Flächen verhindern. Sonst drohen den Eigentümern der nachfolgenden Grundstücke Schäden.

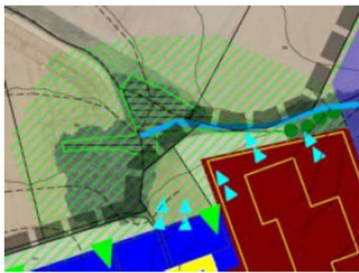
Bei Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt/das Landratsamt und bei Unterliegen meines rechtlichen Vorgehens dagegen muss der aufnehmende Bach zu Lasten der Gemeinde in einen Zustand versetzt und dauerhaft gehalten werden, dass dieser das zusätzliche Wasser aufnehmen und ableiten kann. Das heißt der Bachquerschnitt müsste angepasst werden (ist aber mein Eigentum), Bewuchs regelmäßig entfernt, die Bachsohle ausreichend tief sein und Behinderungen entfernt werden. Die ist durch jährliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durch und zu Lasten der Gemeinde Schwabhausen entlang des gesamten Grabens/Bachlaufs bis zur Einleitung in die Roth sicherzustellen. Es kann den direkt nach dem Einleitungspunkt folgenden Grundstückseigentümern des Grabens nicht zugemutet werden, den nun durch das Gewerbegebiet entstehenden stark verstärkten Aufwand zum Unterhalt des Grabens zu tragen. Bisher erfolgt der Unterhalt des Grabens für meinen Eigentumsbereich durch mich. Ohne Unterhalt des Grabens kann dort Rückstau/Überschwemmung auch im weiteren Bachlauf entstehen, was nicht nur zu

wirtschaftlichen Verlusten und Wertminderungen der angrenzenden Grundstücke bei den Landwirten führen kann, sondern auch zu Überschwemmungen bebauter Flächen. Durch wirksame und ausreichend große Regenrückhalte- und Versickerungseinrichtungen im geplanten Gewerbegebiet muss sichergestellt werden, dass das Wasser gefiltert wird und langsam kontrolliert dorthin abfließt. Zudem kann es sein, dass der Unterhalt des Grabens aufgrund künftiger umweltrechtlicher Belange auf Höhe des Biotops eingeschränkt wird. Dies erfordert umso mehr eine Schaffung eines ausreichend großen Regenrückhaltebeckens/ Versickerungsbeckens auf dem Grundstück des Control Centers bzw. einen direkten Zugang in einen Regenwasser/Mischwasserkanal. Die in Rz. 5.6.3 vorgeschlagene Retentionsmulde am Geländetiefpunkt im Norden würde dort zu einer dauerhaften Vernässung führen, die auch negative Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzbarkeit meines Grundstücks hat. Dies schränkt meine Eigentumsrechte nach Art 14 GG unverhältnismäßig ein, da danach die landwirtschaftliche Nutzung meines Eigentums stark eingeschränkt ist oder – bei Vernässung der Fläche wegen nicht mehr auslaufenden Drainagen auf Teilen nicht mehr möglich ist. Wenn ich eine Baugenehmigung auf meinem Grundstück erhalte, kann ich nicht einfach die Entwässerung auf das Nachbargrundstück leiten ohne Zustimmung des Eigentümers. Gleiches muss für die Gemeinde gelten.

19.3. Kompensationsflächen

Der Kompensationsbedarf für die im Betreff genannten geplanten Maßnahmen und dem langfristig zu entwickelndem Gewerbegebiet (GE) wird seitens der Gemeinde zusammengefasst

und erfolgt Großteils nördlich des Grabens. Laut den Ausführungen ist das Ziel der Planung die Ausweitung des bestehenden Feuchtbiotops. Dies sieht man an Abbildung 9 (grüne und grün schraffierte Fläche, teilweise auf meinem Eigentum) in Punkt 3.3 der Begründung zum „Bebauungsplan des Control Center“ sowie in den Ausführungen Punkt 5.7.2 sowie unter Punkt 4.5.2 der Begründung zu „Bebauungsplan Erschließungs- und Parkfläche für Gewerbe“ sowie in Abb. 9 und 4.2. in der Begründung zur 7. Änd. des FNP.



Auszug Abbildung 9

Hier wird unter „Entwicklungsziele und potentielle Maßnahmen“ davon gesprochen, dass aus angrenzenden Flächen Stoffeinträge vermindert werden sollen und eine generelle Extensivierung der Nutzung überlegt wird. Als Beispiele werden die Einrichtung und Ausweitung von extensiven Saumstrukturen und Pufferstreifen zum Schutz des Grabensystems sowie Gehölzpflanzungen und die Anlage von Laichgewässern aus Niederschlagswasser. Dies schränkt meine Eigentumsrechte nach Art 14 GG unverhältnismäßig ein, da danach die landwirtschaftliche Nutzung auf meinen Flächen unzulässig bzw. stark eingeschränkt ist und zudem der Ackerbau auf einer großen Teilfläche der o.g. Flurnummer nicht mehr möglich ist.

Begründung:

Bei Pflanzungen und Teichanlagen sowie Ausweitung des Feuchtstandorts ist jeweils ausreichend Abstand zu meinem Grundstück zu halten. Auf dem Grabenteil meines Grundstücks haben keine Pflanzungen zu erfolgen, da Drainagen durch Durchwurzelung dauerhaft beschädigt werden können. Ausgleichsmaßnahmen müssen auf den Grundstücken der Gemeinde oder anderweitig durch Zukauf oder Ökopunkte erfolgen, können aber nicht zu Lasten der anliegenden Grundstückseigentümer mit negativen Auswirkungen auf deren Flächen vorgenommen werden.

20. Bürger 5, 05.06.2026

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hörl, werte Gemeinderäte, auf das Thema Gewerbegebiet Stetten an sich gehe ich hier bewusst nicht ein. Die kuriose ungerechte Gesetzeslage durch den Bund und eine gewisse kommunale Schläfrigkeit der Vergangenheit führen zu finanziellen Zwängen. Die damit einhergehende weitere Zerstörung unserer gemeinsamen Heimat scheint nicht aufgehalten werden zu können. Grausiger Verkehr, seelenlose Schlafdörfer, gigantische Flächenversiegelung usw.

Aber: Die geplante Rodung des kleinen Stettner Wäldchens mit der Aufforstung in Arnbach entzieht sich meinem Verständnis, von zumindest akzeptabler Kommunalpolitik, vollends. Der Gedanke scheint eher einem drittklassigen Comedian entsprungen zu sein, als verantwortlich denkenden und planenden Gemeindepolitikern. Natürlich ist es rechtlich korrekt. Jedoch ist rechtens nicht auch immer richtig. Dies ist hier deutlich der Fall. Es bestehen sicher Möglichkeiten, irgendwo zwischen dem Viereck Bahngleis-Schwabhausen-Stetten-Straße das optisch und verkehrstechnisch unsägliche zukünftige Gewerbegebiet etwas aufzuhübschen bzw. die Anwohner in Stetten und/oder Schwabhausen zumindest etwas zu entlasten.

Ich weiß, Kommunalpolitik und Landespolitik soll nicht gleichgesetzt werden. Hier schlägt aber anscheinend die Gesinnung der Parteivorsitzenden und deren Hybris voll durch. Das ist klassischer abzulehnender Söder/Aiwanger Stil und Inhalt (wobei ich Inhalt bei beiden stark anzweifle).

Ich erhebe Einspruch gegen den Plan das Stettner Wäldchen zu roden und zu viele Kilometer entfernt wieder "aufzuforsten".

21. Bürger 6, 04.06.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einwände gegen die aktuelle und geplante bauliche Entwicklung sowie die aus unserer Sicht unausgewogene Verteilung von Ausgleichs-, Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen in Stetten gegenüber den anderen Gemeindeteilen.

In den vergangenen Jahren ist im Ortsteil Stetten eine zunehmende Verdichtung sowie Ansiedlung von infrastrukturell und optisch belastenden Maßnahmen festzustellen. Dazu zählen unter anderem:

- gewerbliche Entwicklungen mit negativer Wirkung auf das Ortsbild, insbesondere an den Ortseingängen
- fehlende bzw. unzureichende Begrünungsmaßnahmen
- nicht umgesetzte zugesagte landschaftsverträgliche Anpassungen (z. B. optische Einbindung der Siloanlage)
- zusätzliche Belastungen durch große Bauprojekte (u. a. im Zusammenhang mit Energieinfrastruktur, Tennet Gebäude, gigantische Vergrößerung des Umspannwerkes, Stromspeicher Richtung Puchschlagen)
- Verlust von Grünflächen und Eingriff in bestehende Naturbereiche

Parallel dazu ist zu beobachten, dass in anderen Ortsteilen – insbesondere Arnbach – wiederholt Maßnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes umgesetzt werden (z. B. Grünflächen und Ausgleichsflächen). Diese unterschiedliche Behandlung führt bei vielen Bürgerinnen und Bürgern in Stetten zu erheblichem Unverständnis. Kritisch wird insbesondere gesehen:

- das Fehlen von Ausgleichsflächen im Ortsteil Stetten trotz zusätzlicher Belastungen
- die wahrgenommene Konzentration wertmindernder Maßnahmen unserer Immobilien und Grundstücke in Stetten
- die unzureichende transparente Kommunikation im Vorfeld größerer Projekte
- die langfristigen negativen Auswirkungen auf Gesundheit, Wohnqualität, Ortsbild und Grundstückswerte

Wir bitten daher um:

1. Überprüfung der bisherigen Planungs- und Verteilungsentscheidungen hinsichtlich einer ausgewogenen Entwicklung aller Ortsteile
2. Schaffung und Planung von Ausgleichs- und Grünflächen im Ortsteil Stetten (nicht wie vorgesehen in Arnbach Flurnummer 452)
3. Konkrete Maßnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes, insbesondere an den Ortseingängen
4. Nachholung bzw. Umsetzung zugesagter Maßnahmen (z. B. Begrünung und optische Anpassung bestehender und geplanter Anlagen)
5. Transparente Information und frühzeitige Einbindung der Stettner Bürger bei allen Vorhaben

Darüber hinaus regen wir an, die langfristige Entwicklung von Stetten unter dem Gesichtspunkt einer gleichwertigen Lebensqualität innerhalb der Gemeinde neu zu bewerten.

Die aktuelle Entwicklung führt zunehmend zu Vertrauensverlust in die Entscheidungsprozesse unserer Gemeinde. Umso wichtiger ist es, hier aktiv gegenzusteuern und die Anliegen der Bürger ernsthaft zu berücksichtigen.

„Unser Stetten muss lebens- und wohnenswert bleiben“

Wir bitten um eine schriftliche Stellungnahme zu den genannten Punkten.

22. Bürger 7, 05.06.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe entschieden Einspruch gegen die geplante Verlegung der Wiederaufforstung und Ausgleichsflächen nach Arnbach. Der Ortsteil Stetten trägt bereits heute die Hauptlast:

- massiver Durchgangsverkehr in der Dorfstraße (vor allem Agrar- und Schwerlastverkehr)
- Belastung durch Straße und Trassenführung
- sowie die geplante Erweiterung des Umspannwerks

Trotz dieser enormen Eingriffe sollen nun auch noch die vorgesehenen Ausgleichsflächen aus unserem Ort abgezogen werden. Das ist nicht fair und auch nicht verständlich!

Wer einem Dorf Natur nimmt, darf den ökologischen Ausgleich nicht in einen anderen Ortsteil verlagern. Stetten braucht selbst Grünflächen, Wald und eine echte "grüne Lunge" für die Menschen

vor Ort. Besonders das Bächlein mit Quelle muss geschützt und gestärkt werden. Auch müssen die versprochenen Spazierwege in die Planung mit einbezogen werden.

Der Eindruck entsteht, dass Stetten lediglich die Belastung tragen soll, während andere Ortsteile profitieren. Lebensqualität, Gesundheit und die Zukunft unserer Kinder dürfen nicht dem alleinigen Interesse an Gewerbesteuerereinnahmen geopfert werden.

Ich fordere deshalb:

- den Erhalt bzw. die Wiederaufforstung der Ausgleichsflächen direkt in Stetten
- eine wirksame Eingrünung des Tennet Control Centers
- sowie eine verbindliche Verkehrsplanung mit sicheren Geh- und Radwegen, bevor das Projekt genehmigt wird.

Stetten hat bereits genug geopfert. Jetzt braucht unser Ort fairen Ausgleich statt weiterer Belastungen.

23. Bürger 8, 06.06.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zahlreiche Kinder aus Stetten haben inzwischen von der geplanten Rodung von über 4.000 Quadratmetern Wald in ihrem Heimatort erfahren. In ihren eigenen Worten äußern sie ihre Sorgen und ihren Wunsch, dass dieser Eingriff in die Natur überdacht wird. Die handschriftlichen Beiträge der Kinder lege ich diesem Schreiben bei.

Aus Sicht vieler Familien besteht in unserem Ort kein Bedarf an weniger, sondern an deutlich mehr Wald- und Naturflächen. Sträucher, Wiesen, Bäume sowie ein Bolzplatz stellen wichtige Ausgleichs- und Erholungsräume dar, insbesondere angesichts der zunehmenden Belastungen im Dorf.

Im Namen der Kinder möchten wir Ihnen deren Gedanken und Bedenken übermitteln und zugleich an ein verantwortungsbewusstes Handeln im Sinne der kommenden Generation appellieren.

24. Bürger 9, 02.06.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großer Sorge haben wir von den Plänen erfahren, eine ca. 6000 Quadratmeter große Waldfläche zugunsten eines neuen Gewerbegebiets zu roden. Als langjährige Anwohner der Dachauer Straße sind wir von dem gesamten Vorhaben unmittelbar betroffen. Bereits heute wohnen wir in einer erheblich belasteten Umgebung zwischen einem Umspannwerk, einer Stromtrasse sowie der Hauptverkehrsstraße. Die bestehende Belastung durch Verkehr, Lärm und die fortschreitende Verdichtung des Umfelds beeinträchtigt die Wohn- und Lebensqualität bereits jetzt deutlich. Die vorhandene Waldfläche stellt daher nicht nur einen wichtigen ökologischen Bereich dar, sondern auch eine wertvolle „Lunge“ für uns Stettener Bürger.

Gleichzeitig möchten wir betonen, dass wir eine wirtschaftliche Entwicklung unserer Gemeinde grundsätzlich unterstützen. Wir tragen selbst zur Gewerbesteuer bei und engagieren uns darüber hinaus jahrelang im Ehrenamt aktiv für das Gemeinwohl unserer Gemeinde.

Gerade deshalb halten wir es für wichtig, wirtschaftliche Interessen mit Umwelt-, Klima und Lebensqualität in Einklang zu bringen. Auch unsere Kinder und Enkelkinder haben ein Recht auf eine lebenswerte Zukunft in Stetten.

Bäume erfüllen wichtige Funktionen für Klima, Umwelt und Luftqualität. Besonders an unserer Hauptstraße in Stetten muss der Erhalt bestehender Grünflächen und Ausweitung von Baumreihen höchste Priorität eingeräumt werden. Ein Verlust dieser Fläche ist dauerhaft und nicht auszugleichen an einem anderen Ort.

Wir fordern Sie daher eindringlich auf, die geplante Rodung zu unterlassen und alternative Lösungen zu finden.

Ebenso fordern wir eine starke Eingrünung des gesamten Gewerbegebiets und eine sofortige Begrünung an unseren Ortsrändern, z.B. öffentlicher Parkplatz Wiesenweg, Gemeinde- Grundstücksgrenze an der Ringstraße, Ortseingang von Dachau.

Vorrangig muss die bereits heute bestehende tägliche Verkehrs- und Stausituation im Bereich Kreuzung/Dorfstraße/Dachauer Straße nachhaltig verbessert werden.

Eine zusätzliche Belastung durch weiteren Gewerbeverkehr wird die Situation für uns Anwohner weiter verschärfen.

Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen billigt den vorliegenden Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen vom 21.04.2026, unter Einarbeitung der Änderungen und Ergänzungen. Der geänderte Entwurf erhält das Datum 27.07.2026.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen in der Fassung vom 27.07.2026 gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und 4 Abs. 2 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 3.4 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Schwabhausen Süd 5, 2. Änderung“**Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 21.04.2026 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd 5“ und die Begründung in der vorliegenden Fassung vom 21.04.2026 unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Beteiligung in der Zeit vom 23.04.2026 bis 27.05.2026 durchgeführt und gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Beschlussvorschläge liegen dem Bau- und Umweltausschuss vor.

Zu Beginn weist der Vorsitzende Wolfgang Hörl auf die Voraussetzungen zur persönlichen Beteiligung entsprechend der Geschäftsordnung hin.

1. Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)**1.1 Landratsamt Dachau – Fachbereich Umweltrecht, geantwortet am 19.05.2026**

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

Bodenschutz

Im Planungsgebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten gemäß § 10 Erforderlichkeit von Untersuchungen - Bundesbodenschutzverordnung und § 9 Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen - Bundesbodenschutzgesetz nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen.

Wasserrecht

Das Thema Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Begründung unter 5.8. enthalten.

Niederschlagswasserbeseitigung / Versickerung

Wie im Baugebiet bisher bereits praktiziert, ist Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Die Sammlung und Versickerung der anfallenden Dach- und Oberflächenwässer ist ökologisch und auch wirtschaftlich (Entlastung Kanalsystem) sinnvoll. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Unter Punkt 3.4 der Begründung findet sich folgende Passage:

In der Begründung zum westlich benachbarten Bebauungsplan „Südwest“ wird der höchste Grundwasserstand mit ca. 0,5 m unter der Geländeoberkante angegeben. Die Begründung zum Bebauungsplan „Sickertshofener Straße“ (1981) beschreibt einen Grundwasserflurabstand von ca. 5,0 m.

Die Angabe des MHGW zur Beurteilung der Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht ersichtlich.

Aus dem Baugebiet (B-Plan von 1984) sind bisher keine Beschwerden bekannt.

Allerdings besteht eine Unklarheit, welches Niederschlagswasser dem Mischsystem (auch unter 5.8 der Begründung) zugeleitet wird? Ggf. ist die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen gemeint.

Wasserrechtlich bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung ohne Einwände.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird der Hinweis zum Thema Bodenschutz ergänzt. Zum Thema Niederschlagswasser wird in der Begründung festgehalten, welches Niederschlagswasser im Bestand in das Mischsystem eingeleitet wird.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.2 Landratsamt Dachau – FB Untere Naturschutzbehörde, geantwortet 19.05.2026

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

- I) Der Baum- und Strauchbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.
- II) Erforderliche Baumfällungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und somit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG). Dies ist insoweit zutreffend.
- III) Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind unabhängig von der Vogelbrutzeit ganzjährig zu beachten. Danach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Ebenso ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Sowohl alter Baumbestand als auch ältere Gebäude weisen oftmals Höhlen, Spalten, Risse oder sonstige Strukturen auf, die von besonders geschützten Arten, beispielsweise Fledermäusen, als Winterquartiere genutzt werden.

Rechtsgrundlagen

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG

Grenzen der Abwägung

§ 1 Abs. 7 BauGB

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
In der Begründung wird der Punkt „Natur- und Artenschutz“ ergänzt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.3 Landratsamt Dachau – Brandschutzdienststelle, geantwortet am 27.04.2026

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Allgemeines:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Feuerwehr:

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Schwabhausen. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Schwabhausen.

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist als ausreichend anzusehen.

Hilfsfristen:

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebietes Schwabhausen durch die o.g. Einheiten in der Regel eingehalten.

Löschwasser:

Dem Punkt 5.7 des Bebauungsplans kann vollumfänglich zugestimmt werden.

Flächen der Feuerwehr:

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14 090 mit Stand 02/2024 zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

Anleiterbare Stellen:

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die Lauflänge von 50 m nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

Tragbare Leitern:

Ein zugelassenes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr steht im betroffenen Bereich in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 – 75 Grad) bei geeigneten Festhaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe).

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die oben genannten Bedingungen für den Einsatz der vierteiligen Steckleiter nicht gegeben sind, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Dies ist bei der Planung der Gebäude hinsichtlich Höhe der oberen Aufenthaltsräume zur Sicherung des zweiten Flucht- und Rettungswegs zu beachten.

Bei der Betrachtung von über die Leitern der Feuerwehren zu rettenden Personen geht man von folgenden Punkten aus, was sich auf die Personenzahl in Nutzungseinheiten auswirkt.

- Bei Wohngebäuden je Nutzungseinheit 3-4 Personen
- Grundsätzlich selbständig handelnde und sich bewegende Menschen, Zeitansatz ca. 3 min pro Person
- Bei mehr als 10 Personen, die über Leitern der Feuerwehr zu retten sind, ist im Allgemeinen nicht mehr von einer Rettung im Sinne einer körperlichen Unversehrtheit auszugehen (Zeitbedarf ca. 30 min zuzüglich der Hilfsfrist von 10 min).
- Handelt es sich bei den zu rettenden Personen um Kinder, ältere Personen, vergleichbare Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität und Selbstrettungsfähigkeit, vergrößert sich der Zeitansatz bzw. reduziert sich die Anzahl der über die Leitern der Feuerwehr zu rettenden Personen entsprechend.

In allen anderen Fällen ist eine Rettung durch die Feuerwehr über Leitern nicht anzusetzen. Der zweite Rettungsweg muss dann ggf. baulich durch weitere Treppen (notwendige Treppen oder Fluchttreppen) sichergestellt werden.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Begründung aufgenommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

**1.4 Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
SG 24.2 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Region Ingolstadt, München
Sachverhalt, geantwortet am 07.05.2026**

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Wohngebiet „Süd 5“ zu flexibilisieren, sodass eine maßvolle Nachverdichtung und bauliche Ergänzungen im Bestand sowie der Lückenschluss noch freier Bauparzellen zu Wohnzwecken möglich sind. Das vorhandene Baurecht soll insbesondere hinsichtlich der Baugrenzen und zulässiger Wandhöhe erhöht werden. Zudem ist eine größere Bandbreite an der Art der Bebauung, der Gebäudetypen und v.a. der Dachformen geplant.

Der Geltungsbereich (ca. 6,2 ha) liegt im südlichen Gemeindegebiet und ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. An drei Seiten schließt ebenfalls Wohnbebauung an. Die Flächen im Süden werden landwirtschaftlich genutzt, sind jedoch im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planungsgebiet selbst ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Erfordernisse und Bewertung

Das Planungsgebiet wird bereits als Wohngebiet genutzt und befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich (vgl. RP 14 BII 2.1 G). Es eignet sich damit besonders für die weitere Siedlungsentwicklung.

Hinsichtlich der Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 14 B II G 1.2) und des Zieles Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Z) sind die Nachverdichtungsmaßnahmen in einem bereits bebauten Bereich zu begrüßen.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

**1.5 Wasserwirtschaftsamt München, geantwortet 18.05.2026
Niederschlagswasser**

In der Begründung zur Änderung wird erläutert, dass Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern ist sowie die nat. Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten ist. Diese Regelungen werden seitens des WWA München begrüßt, finden sich jedoch nicht im Festsetzungstext wieder.

Vorschlag für Festsetzungen

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

Lassen die Bodenverhältnisse dies nicht zu, ist unverschmutztes Niederschlagswasser in Regenwasserzisternen mit Überlauf zu speichern und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Das Speichervolumen beträgt z.B. 6 m³, das temporäre Speichervolumen davon 4 m³. Die Drosselung in den Regenwasserkanal ist auf 1 l/s auszulegen“

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Bitte schicken Sie Ihre Antwort ausschließlich wieder an poststelle@wwa-m.bayern.de. So können wir Ihre E-Mail auch bei Vertretung bearbeiten.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hier um ein überwiegend bestehendes Wohngebiet. Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden als Hinweise in der Begründung aufgenommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.6 Bayernwerk-Netz-GmbH, geantwortet 12.05.2026

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

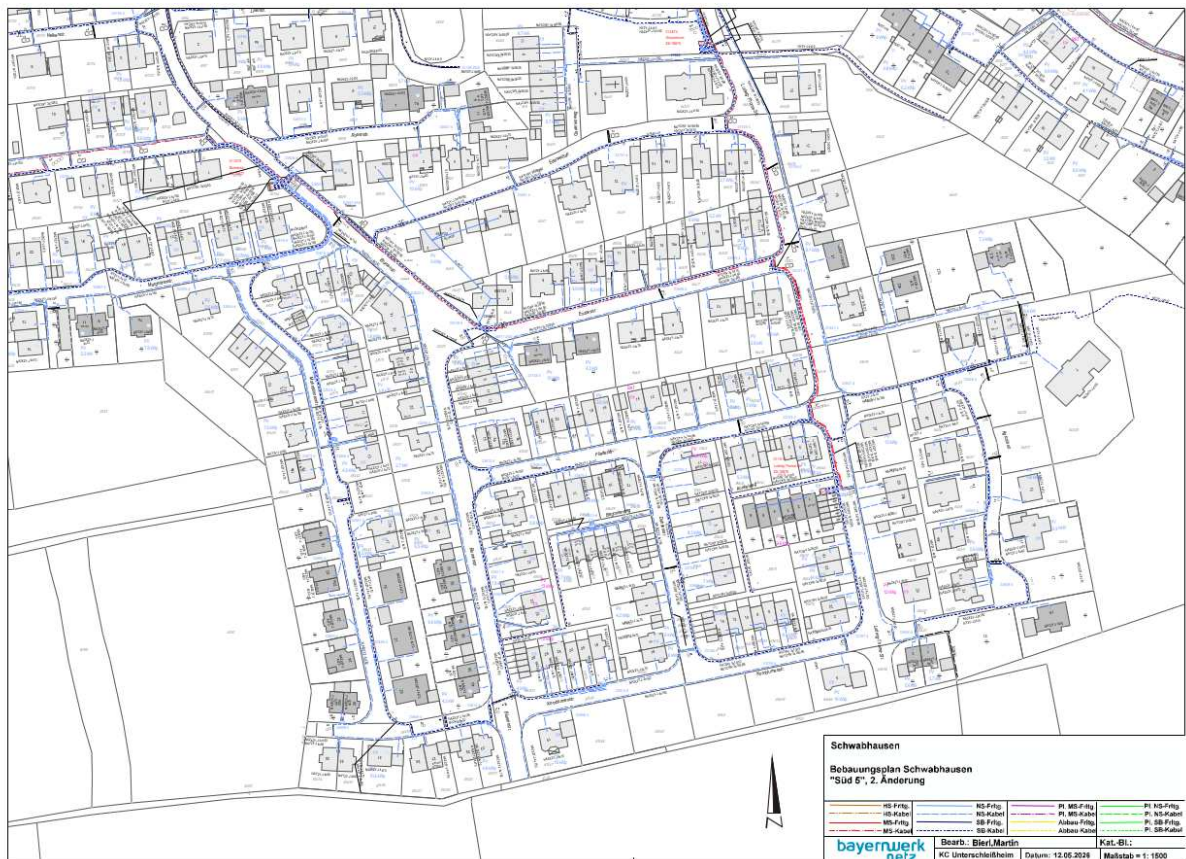
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.



Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung unter 5.7 Versorgung wird teilweise auf die Versorgungsleitungen eingegangen. Zu der Planauskunft, den Hausanschlüssen und der Leistungsfähigkeit des Bestandsnetzes wird die Begründung ergänzt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2. Stellungnahmen aus der Beteiligung der der Nachbarkommunen und sonstiger Träger öffentlicher Belange ohne Einwände und ohne Hinweise zur Planung (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

- Gemeinde Bergkirchen, vom 30.04.2026
- Gemeinde Röhrmoos, vom 28.04.2026 – weitere Beteiligung nicht erforderlich
- Markt Markt Indersdorf, vom 30.04.2026
- RPV Regionaler Planungsverband München, vom 18.05.2026
- Bund Naturschutz Ortsgruppe Schwabhausen, vom 22.05.2026

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Oberbayern - Luftamt
- Deutsche Post Immob. Entw. GmbH
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Gemeinde Sulzemoos

Abwägung und Beschluss:

Die abgegebenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Schwabhausen geht davon aus, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange keine öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

3. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

3.1 Stellungnahme 1, geantwortet 25.05.2026

als Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurnummer XXX im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwabhausen Süd 5“ nehme ich hiermit zur geplanten Änderung des Bebauungsplans, insbesondere zur Festsetzung unter Punkt C.3.1, Stellung.

Wir haben die Änderung des Bebauungsplans angeregt, da wir auf dem genannten Grundstück eine Doppelhaushälfte mit Garage errichten möchten. Dieser E-Mail ist der aktuelle Planentwurf unseres Bauvorhabens beigelegt.

In diesem Zusammenhang möchte ich eine negative Stellungnahme zur derzeit vorgesehenen Festsetzung C.3.1 abgeben, wonach „an der Grenze zusammenzubauende, benachbarte Garagen in gleicher Höhe, Dachneigung, Bauart und Gestaltung auszuführen sind“.

1. Dachform der Garage (Flachdach statt Satteldach)

Nach der derzeitigen Festsetzung ist für Garagen eine Dachform vorgesehen, die unserem geplanten Flachdach widerspricht. Unser Vorhaben sieht eine Garage mit Flachdach vor, während die bestehende Nachbargarage auf dem Grundstück mit der Flurnummer XXX mit einem Satteldach ausgeführt ist.

2. Auswirkungen auf Belichtung

Die Festsetzung, wonach Garagen an der Grundstücksgrenze in gleicher Höhe und Dachform zu errichten sind, hätte für unser Bauvorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die Belichtung der geplanten Wohnräume.

Sollte die Garage entsprechend der Nachbargarage mit einem höheren Satteldach ausgeführt werden müssen, würde dies die Möglichkeit erheblich einschränken, auf der Westseite unseres Wohngebäudes ausreichend große Fensterflächen für eine angemessene Belichtung und Wohnqualität zu realisieren.

3. Vorabstimmung mit dem Bauamt Schwabhausen / LRA Dachau

Der geschilderte Sachverhalt wurde bereits mit der zuständigen Sachbearbeiterin im Bauamt des Landratsamtes Dachau, Frau Christof, abgestimmt. Zudem erfolgte eine Abstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde Schwabhausen, vertreten durch Frau Loibl. Mit dieser Stellungnahme werden die bisherigen Abstimmungen nun formell in das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingebracht.

Ich bitte darum, unsere Anregungen im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Schwabhausen Süd 5“ zu berücksichtigen und die Festsetzung C.3.1 entsprechend für den gesamten Bebauungsplan oder zumindest für das Grundstück mit der Flurnummer XXX anzupassen, sodass unser geplantes Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig wird.

Für Rückfragen oder eine weitere Abstimmung stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Dachau, SG 40 stellt die Änderung der Profilgleichheit der Garagen eine redaktionelle Änderung dar. Sie kann ohne weiteren Verfahrensschritt erfolgen. Aufgrund der Stellungnahme wird die Garagengestaltung flexibler gestaltet. Folgende Änderungen werden im Bebauungsplan vorgenommen: In der Festsetzung C.3.1 wird der Satz „An der Grenze zusammenzubauende, benachbarte Garagen sind in gleicher Höhe, Dachneigung, Bauart und Gestaltung auszuführen.“ gestrichen. In der Festsetzung C.3.3 wird für die Dachneigung von Garagen, Carports, Nebengebäude Flachdächer ergänzt. Die Dachneigung der Garagen und Nebengebäude muss nicht angepasst werden, da hier nur die maximale Dachneigung festgesetzt war.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen nimmt die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis.

Zudem hat der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und mit allen öffentlichen und privaten Belangen miteinander und gegeneinander abgewogen. Die redaktionellen Änderungen wurden entsprechend der Ergebnisprüfung in die Planunterlagen mit **Fassungsdatum 15.09.2026** eingearbeitet.

Der Satzungsbeschluss kann unter Einarbeitung der redaktionellen Änderungen vom Gemeinderat gefasst werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 4 Sonstiges**TOP 4.1 Errichtung und Betrieb von fünf Anlagen zur Nutzung von Windenergie (WEA), davon 2 im Gemeindegebiet Schwabhausen****Sachverhalt:**

Die Windkraft Dachau GbR hat gemäß den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einen Antrag auf Genehmigung zur Errichtung von insgesamt fünf Windenergieanlagen (WEA) gestellt. Zwei dieser Anlagen – KAM03_DAH-16 und KAL01_DAH-18 – befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Schwabhausen.

Die beantragten Standorte befinden sich innerhalb der vom Regionalen Planungsverband 14 festgelegten Vorranggebiete für Windenergie. Diesen Vorranggebieten hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.02.2025 zugestimmt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.07.2025 wurden die vorgelegten Unterlagen zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wurde das Einverständnis zur Fortführung des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens erteilt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.04.2026 wurde darüber informiert, dass das Landratsamt Dachau den Entwurf des Genehmigungsbescheids an alle am Genehmigungsverfahren beteiligten Stellen übermittelt hat.

Mit E-Mail vom 02.07.2026 wurde der Gemeindeverwaltung nun die Endfassung des Genehmigungsbescheids übermittelt. Dieser liegt dem Bau- und Umweltausschuss in der heutigen Sitzung zur Kenntnisnahme vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Genehmigungsbescheid mit Datum vom 31.03.2026 für die Errichtung und Betrieb von fünf Anlagen zur Nutzung von Windenergie (WEA) mit einer Gesamthöhe von jeweils mehr als 50 Metern an den Standorten Sulzemoos, Oberroth und Schwabhausen (Gemeinden Sulzemoos und Schwabhausen), sog. „Windpark Dachau“ der Windkraft Dachau GbR zur Kenntnis.

Der Ausschuss nimmt ebenso zur Kenntnis, dass die Genehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren mit der Errichtung oder dem Betrieb der WEA begonnen worden ist.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 4.2 Gemeinde Erdweg - 21. Änderung des Flächennutzungsplans - SO Photovoltaik**Sachverhalt:**

Für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis einschließlich **17.07.2026** statt.

Der Vorsitzende Bürgermeister Wolfgang Hörl informiert über das Bauleitplanverfahren der Nachbargemeinde.

Zur Kenntnis genommen.

TOP 4.3 Gemeinde Erdweg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Unterweikertshofen"**Sachverhalt:**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Unterweikertshofen“ fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis einschließlich **17.07.2026** statt.

Der Vorsitzende Bürgermeister Wolfgang Hörl informiert über das Bauleitplanverfahren der Nachbargemeinde.

Zur Kenntnis genommen.**TOP 4.4 Gemeinde Röhrmoos - 13. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan "Schönbrunn - Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene"****Sachverhalt:**

Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Schönbrunn – Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene“ findet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2026 bis 27.07.2026 im Parallelverfahren statt.

Der Bau- und Umweltausschuss wurde bereits in seiner Sitzung am 10.03.2026 über die frühzeitige Beteiligung informiert. Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Zur Kenntnis genommen.**TOP 4.5 Große Kreisstadt Dachau - Bebauungsplan BP 190/25 "Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan"****Sachverhalt:**

Für den Bebauungsplan BP 190/25 "Äußere Langwieder Straße, Straßenbebauungsplan" findet die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis einschließlich 05.08.2026 statt.

Der Vorsitzende Bürgermeister Wolfgang Hörl informiert über das Bauleitplanverfahren der Nachbargemeinde.

Zur Kenntnis genommen.

Sitzungsende: 22:56 Uhr



Erster Bürgermeister
Wolfgang Hörl



Schriftführerinnen
Brigitte Froschmeier



Sabrina Loibl