



## Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates Nr. 2026/GR/006

am 09.06.2026 im Sitzungssaal, im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

### Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

#### Anwesend waren:

Wagner, Dagmar Erste Bürgermeisterin

Beittel, Karin

Burgmair, Martin

Doll, Martin

Fritz, Bernhard

Glas, Vitalis

Göttler, Roswitha

Groß, MdL, Johann

Haas, Stefan

Heitmeier, Franz

Hörmann, Johann

Hörmann, Thomas

Kraut, Andreas

Märkl, Maximilian

Müller, Gerd

Oßwald, Erich

Past, Tobias

Stippl, Maximilian, Dr.

Stremplat, Emma

von Hundt zu Lautterbach, Georg Graf, Dr.

ab 20.08 Uhr - TOP 8.1 anwesend

Westenrieder, Tobias

#### Nichtanwesend waren:

#### Weitere Anwesende:

Frau Glötzl: Mitarbeiterin Bauamt von Sitzungsbeginn bis TOP 11.2

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil  
am 09.06.2026

Seite: 2

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.  
Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitz: Dagmar Wagner

Schriftführung: Alto Weigl

Beginn: 19:00 Uhr

---

## **TAGESORDNUNG**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil)
2. Bekanntgabe der nichtöffentlichen Punkte aus der letzten Sitzung, soweit die Geheimhaltung entfiel
3. Bestellung der Mitglieder der Ausschüsse
  - 3.1. Jugend-, Sozial- und Kulturausschuss
  - 3.2. Umwelt- und Verkehrsausschuss
  - 3.3. Energie- und Wirtschaftsausschuss
  - 3.4. Bauausschuss
  - 3.5. Rechnungsprüfungsausschuss
4. Bestellung der/des Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses
5. Bauleitplanungen angrenzender Gemeinden
  - 5.1. 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
  - 5.2. Bebauungsplan "Sondergebiet Control Center" der Gemeinde Schwabhausen, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
  - 5.3. Bebauungsplan "Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe" der Gemeinde Schwabhausen, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
  - 5.4. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 "zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße" der Gemeinde Karlsfeld, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
  - 5.5. Bebauungsplan Nr. 114 "westlich der Münchner Straße, südöstlich der Reschenbachstraße in der Rothschaige" der Gemeinde Karlsfeld, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
6. Beitragserhöhung DenkMit! Bergkirchen, GADA zum 01.09.2026

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher  
Teil  
am 09.06.2026

---

Seite: 3

7. Beauftragung zur Angebotseinholung – Infrastruktur- bzw. Folgekostenkonzept
8. Informationen der Vorsitzenden und Anfragen der Mitglieder des Gemeinderates
- 8.1. Information zu den Baumaßnahmen am Umspannwerk Oberbachern der TenneT TSO GmbH: Baustart Hauptbauarbeiten
- 8.2. Informationen aus der Gemeindejugendpflegearbeit
- 8.3. Informationen zu Feuerwehrangelegenheiten

## **Sitzungsgegenstände:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil)**

---

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Sitzungsniederschrift vom 12.05.2026 (öffentlicher Teil) und genehmigt die Niederschrift vollinhaltlich.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Sitzungsniederschrift vom 12.05.2026 (öffentlicher Teil) und genehmigt die Niederschrift vollinhaltlich.

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

#### **2. Bekanntgabe der nichtöffentlichen Punkte aus der letzten Sitzung, soweit die Geheimhaltung entfiel**

---

**Sachverhalt:**

Aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung des Gemeinderates vom 12.05.2026 liegen keine Punkte zur Veröffentlichung vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Information zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

---

**3. Bestellung der Mitglieder der Ausschüsse**

---

**3.1. Jugend-, Sozial- und Kulturausschuss**

---

**Sachverhalt:**

In der konstituierenden Sitzung am 12.05.2026 wurde das Sitzverteilungsverfahren Hare/Niemeyer für die Besetzung des Jugend-, Sozial- und Kulturausschusses beschlossen; aufgrund dieses Verfahrens wurden die zu vergebenden Plätze je Partei/Wählergruppe vorgestellt. Die Sitzverteilung ist wie folgt:

CSU 1, GRÜNE 1, WG Eis-Ltb-Khs 1, FW Bergkirchen 1, WG Bachern 1, FW Feldgeding 1

Die namentliche Benennung der Mitglieder des Ausschusses sowie der namentlichen Vertretungen erfolgt nun in dieser Gemeinderatssitzung. Die Besetzung ist hierbei wie folgt:

| <b>Partei/Wählergruppe</b> | <b>Ausschussmitglied</b> | <b>Vertreter</b>    |
|----------------------------|--------------------------|---------------------|
| CSU                        | Maximilian Märkl         | Andreas Kraut       |
| GRÜNE                      | Karin Beittel            | Emma Stremplat      |
| WG Eis-Ltb-Khs             | Thomas Hörmann           | Johann Hörmann      |
| FW Bergkirchen             | Vitalis Glas             | Gerd Müller         |
| WG Bachern                 | Martin Burgmair          | Martin Doll         |
| FW Feldgeding              | Tobias Past              | Tobias Westenrieder |

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Jugend-, Sozial- und Kulturausschuss in folgender Besetzung:

| <b>Partei/Wählergruppe</b> | <b>Ausschussmitglied</b> | <b>Vertreter</b>    |
|----------------------------|--------------------------|---------------------|
| CSU                        | Maximilian Märkl         | Andreas Kraut       |
| GRÜNE                      | Karin Beittel            | Emma Stremplat      |
| WG Eis-Ltb-Khs             | Thomas Hörmann           | Johann Hörmann      |
| FW Bergkirchen             | Vitalis Glas             | Gerd Müller         |
| WG Bachern                 | Martin Burgmair          | Martin Doll         |
| FW Feldgeding              | Tobias Past              | Tobias Westenrieder |

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

---

**3.2. Umwelt- und Verkehrsausschuss**

---

**Sachverhalt:**

In der konstituierenden Sitzung am 12.05.2026 wurde das Sitzverteilungsverfahren Hare/Niemeyer für die Besetzung des Umwelt- und Verkehrsausschusses beschlossen; aufgrund

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil  
am 09.06.2026

Seite: 6

dieses Verfahrens wurden die zu vergebenden Plätze je Partei/Wählergruppe vorgestellt. Die Sitzverteilung ist wie folgt:

CSU 1, GRÜNE 1, WG Eis-Ltb-Khs 1, FW Bergkirchen 1, WG Bachern 1, FW Feldgeding 1

Die namentliche Benennung der Mitglieder des Ausschusses sowie der namentlichen Vertretungen erfolgt nun in dieser Gemeinderatssitzung. Die Besetzung ist hierbei wie folgt:

| Partei/Wählergruppe | Ausschussmitglied   | Vertreter                               |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| CSU                 | Maximilian Märkl    | Dr. Georg Graf von Hundt zu Lautterbach |
| GRÜNE               | Emma Stremplat      | Karin Beittel                           |
| WG Eis-Ltb-Khs      | Bernhard Fritz      | Thomas Hörmann                          |
| FW Bergkirchen      | Vitalis Glas        | Gerd Müller                             |
| WG Bachern          | Martin Burgmair     | Martin Doll                             |
| FW Feldgeding       | Tobias Westenrieder | Tobias Past                             |

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Umwelt- und Verkehrsausschuss in folgender Besetzung:

| Partei/Wählergruppe | Ausschussmitglied   | Vertreter                               |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| CSU                 | Maximilian Märkl    | Dr. Georg Graf von Hundt zu Lautterbach |
| GRÜNE               | Emma Stremplat      | Karin Beittel                           |
| WG Eis-Ltb-Khs      | Bernhard Fritz      | Thomas Hörmann                          |
| FW Bergkirchen      | Vitalis Glas        | Gerd Müller                             |
| WG Bachern          | Martin Burgmair     | Martin Doll                             |
| FW Feldgeding       | Tobias Westenrieder | Tobias Past                             |

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

### 3.3. Energie- und Wirtschaftsausschuss

#### Sachverhalt:

In der konstituierenden Sitzung am 12.05.2026 wurde das Sitzverteilungsverfahren Hare/Niemeyer für die Besetzung des Energie- und Wirtschaftsausschuss beschlossen; aufgrund dieses Verfahrens wurden die zu vergebenden Plätze je Partei/Wählergruppe vorgestellt. Die Sitzverteilung ist wie folgt:

CSU 1, GRÜNE 1, WG Eis-Ltb-Khs 1, FW Bergkirchen 1, WG Bachern 1, FW Feldgeding 1

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil  
am 09.06.2026

Seite: 7

Die namentliche Benennung der Mitglieder des Ausschusses sowie der namentlichen Vertretungen erfolgt nun in dieser Gemeinderatssitzung. Die Besetzung ist hierbei wie folgt:

| Partei/Wählergruppe | Ausschussmitglied | Vertreter           |
|---------------------|-------------------|---------------------|
| CSU                 | Franz Heitmeier   | Erich Oßwald        |
| GRÜNE               | Emma Stremplat    | Karin Beittel       |
| WG Eis-Ltb-Khs      | Thomas Hörmann    | Bernhard Fritz      |
| FW Bergkirchen      | Gerd Müller       | Vitalis Glas        |
| WG Bachern          | Martin Burgmair   | Martin Doll         |
| FW Feldgeding       | Tobias Past       | Tobias Westenrieder |

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Energie- und Wirtschaftsausschuss in folgender Besetzung:

| Partei/Wählergruppe | Ausschussmitglied | Vertreter           |
|---------------------|-------------------|---------------------|
| CSU                 | Franz Heitmeier   | Erich Oßwald        |
| GRÜNE               | Emma Stremplat    | Karin Beittel       |
| WG Eis-Ltb-Khs      | Thomas Hörmann    | Bernhard Fritz      |
| FW Bergkirchen      | Gerd Müller       | Vitalis Glas        |
| WG Bachern          | Martin Burgmair   | Martin Doll         |
| FW Feldgeding       | Tobias Past       | Tobias Westenrieder |

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: |    |

## 3.4. Bauausschuss

### Sachverhalt:

In der konstituierenden Sitzung am 12.05.2026 wurde das Sitzverteilungsverfahren Hare/Niemeyer für die Besetzung des Bauausschusses beschlossen; aufgrund dieses Verfahrens wurden die zu vergebenden Plätze je Partei/Wählergruppe vorgestellt. Die Sitzverteilung ist wie folgt:

CSU 2, GRÜNE 1, WG Eis-Ltb-Khs 2, FW Bergkirchen 1, WG Bachern 1, FW Feldgeding 1

Die namentliche Benennung der Mitglieder des Ausschusses sowie der namentlichen Vertretungen erfolgt nun in dieser Gemeinderatssitzung. Die Besetzung ist hierbei wie folgt:

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil  
am 09.06.2026

Seite: 8

| Partei/Wählergruppe | Ausschussmitglied   | Vertreter                               |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| CSU                 | Erich Oßwald        | Dr. Georg Graf von Hundt zu Lautterbach |
| CSU                 | Andreas Kraut       | Maximilian Märkl                        |
| GRÜNE               | Karin Beittel       | Emma Stremplat                          |
| WG Eis-Ltb-Khs      | Johann Groß         | Bernhard Fritz                          |
| WG Eis-Ltb-Khs      | Johann Hörmann      | Thomas Hörmann                          |
| FW Bergkirchen      | Gerd Müller         | Vitalis Glas                            |
| WG Bachern          | Martin Doll         | Martin Burgmair                         |
| FW Feldgeding       | Tobias Westenrieder | Tobias Past                             |

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bauausschuss in folgender Besetzung:

| Partei/Wählergruppe | Ausschussmitglied   | Vertreter                               |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| CSU                 | Erich Oßwald        | Dr. Georg Graf von Hundt zu Lautterbach |
| CSU                 | Andreas Kraut       | Maximilian Märkl                        |
| GRÜNE               | Karin Beittel       | Emma Stremplat                          |
| WG Eis-Ltb-Khs      | Johann Groß         | Bernhard Fritz                          |
| WG Eis-Ltb-Khs      | Johann Hörmann      | Thomas Hörmann                          |
| FW Bergkirchen      | Gerd Müller         | Vitalis Glas                            |
| WG Bachern          | Martin Doll         | Martin Burgmair                         |
| FW Feldgeding       | Tobias Westenrieder | Tobias Past                             |

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

### 3.5. Rechnungsprüfungsausschuss

#### Sachverhalt:

In der konstituierenden Sitzung am 12.05.2026 wurde das Sitzverteilungsverfahren Hare/Niemeyer für die Besetzung des Rechnungsprüfungsausschusses beschlossen; aufgrund dieses Verfahrens wurden die zu vergebenden Plätze je Partei/Wählergruppe vorgestellt. Die Sitzverteilung ist wie folgt:

CSU 1, WG Eis-Ltb-Khs 1, FW Bergkirchen 1, WG Bachern 1, FW Feldgeding 1

Die namentliche Benennung der Mitglieder des Ausschusses sowie der namentlichen Vertretungen erfolgt nun in dieser Gemeinderatssitzung. Die Besetzung ist hierbei wie folgt:

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher  
Teil  
am 09.06.2026

Seite: 9

| Partei/Wählergruppe | Ausschussmitglied | Vertreter           |
|---------------------|-------------------|---------------------|
| CSU                 | Franz Heitmeier   | Maximilian Märkl    |
| WG Eis-Ltb-Khs      | Bernhard Fritz    | Johann Hörmann      |
| FW Bergkirchen      | Vitalis Glas      | Gerd Müller         |
| WG Bachern          | Martin Doll       | Martin Burgmair     |
| FW Feldgeding       | Tobias Past       | Tobias Westenrieder |

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Rechnungsprüfungsausschuss in folgender Besetzung:

| Partei/Wählergruppe | Ausschussmitglied | Vertreter           |
|---------------------|-------------------|---------------------|
| CSU                 | Franz Heitmeier   | Maximilian Märkl    |
| WG Eis-Ltb-Khs      | Bernhard Fritz    | Johann Hörmann      |
| FW Bergkirchen      | Vitalis Glas      | Gerd Müller         |
| WG Bachern          | Martin Doll       | Martin Burgmair     |
| FW Feldgeding       | Tobias Past       | Tobias Westenrieder |

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

#### **4. Bestellung der/des Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses**

**Sachverhalt:**

Unter Tagesordnungspunkt 3.5 wurde die Besetzung des Rechnungsprüfungsausschusses beschlossen; aus der Mitte dieses Ausschusses wird nun der Vorsitz bestimmt (Art. 103 Abs. 2 Halbsatz 1 GO).

Die Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses bestimmten Vitalis Glas als Vorsitzenden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Bestellung von Vitalis Glas als Rechnungsprüfungsausschussvorsitzenden.

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

---

## **5. Bauleitplanungen angrenzender Gemeinden**

---

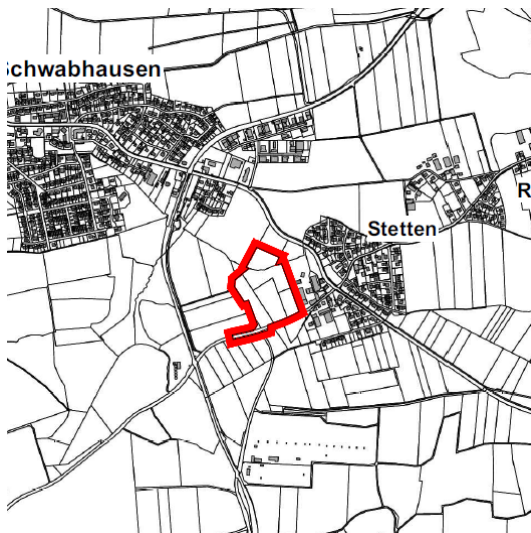
### **5.1. 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

#### **Sachverhalt:**

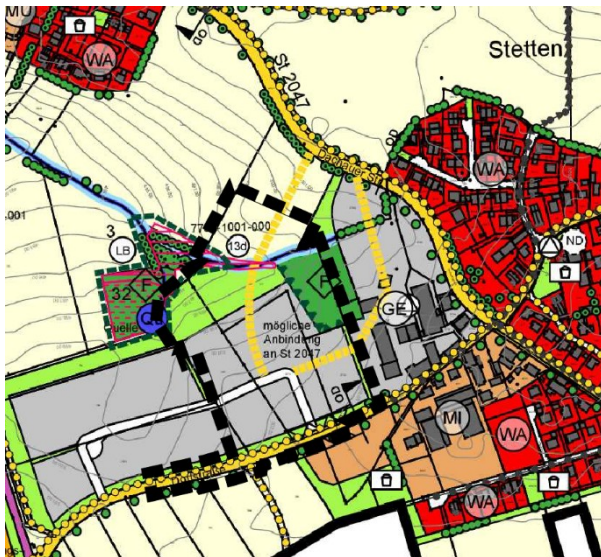
Mit Email vom 22.04.2026 wurde die Gemeinde als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgt vom 23.04.2026 bis 08.06.2026. Mit Email vom 27.04.2026 wurde eine Fristverlängerung beantragt, diese wurde bis 12.06.2026 gewährt.

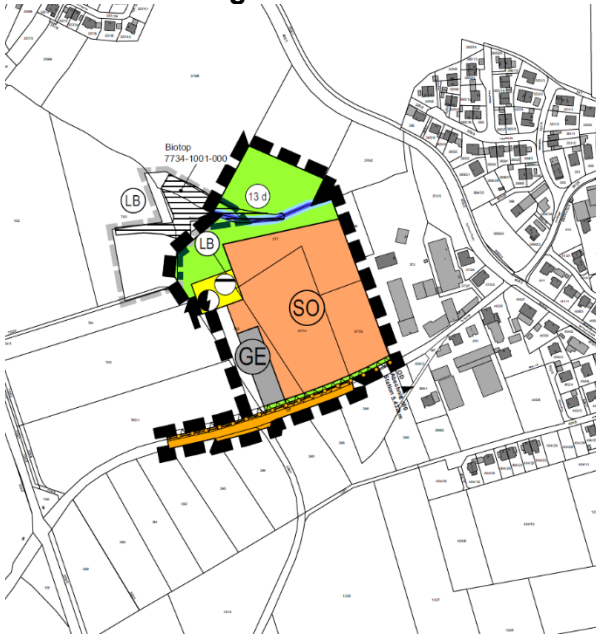


Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung stellt für den Änderungsbereich im Ortsteil Stetten bereits gewerbliche Baugebiete und Erschließungsmöglichkeiten dar. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs orientiert sich am Verlauf der Grundstücksgrenzen. Da sich die Planungen zwischenzeitlich konkretisiert haben, ist es nunmehr erforderlich die Darstellungen anzupassen.

#### **Bisherige Darstellung der 4. FNP-Änderung**



### Neue Darstellung:



### Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt, als Ergebnis des Gewerbeentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2023 die Entwicklung von Gewerbeflächen. Für den Ortsteil Stetten wird dazu ein Rahmenplan aufgestellt, der die kurz- bis langfristige Gewerbeflächenentwicklung konzeptionell vorstrukturiert und gliedert. Durch den Ansiedlungswunsch eines Stromnetzbetreibers sind nun zeitgleich zum Rahmenplan mehrere Bauleitplanverfahren zur Baurechtschaffung erforderlich. 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“ im Ortsteil Stetten geschaffen. Die Bauleitplanverfahren sollen weitgehend parallel laufen.



Abb. 2 schematische Darstellung der drei Entwicklungsbereiche gem. Rahmenplan, ohne Maßstab,  
Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02.03.2026

### **Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet ist an die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10) angebunden. Langfristig plant die Gemeinde für die Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes eine Ringerschließung. Für die aktuelle Planung wird diese zunächst als Sticherschließung in einem eigenen Bebauungsplan umgesetzt. Hierfür ist eine Erschließungsplanung in Arbeit. Die örtliche und überörtliche Erschließung des Gebietes mit ÖPNV-Angeboten ist gewährleistet.

Derzeit ist zur Einschätzung der künftigen verkehrlichen Entwicklung infolge der Aufsiedlung des GE-Gebietes ein Verkehrsgutachten in Arbeit. Im Fokus ist der Kreuzungsbereich in Stetten zwischen DAH 10 und ST 2047, aber auch die für die vorliegende 7. FNP-Änderung notwendige Linksabbiegerspur auf der DAH 10 sowie Lösungen zur künftigen Führung des Radverkehrs. Entlang der DAH 10 ist vom Landkreis Dachau ein überörtliches Radverkehrsnetz geplant, das die Gemeinde im Zuge der vorliegenden Bebauungspläne umsetzen möchte.

Die Gemeinde wurde bereits mehrfach, zuletzt vom 18.11.2024 bis 06.12.2024 als Behörde und Träger öffentlicher Belange zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen beteiligt.

### **Städtebauliche Rahmenpläne**

Die Gemeinde Schwabhausen stellt derzeit den Rahmenplan „Gewerbegebiet Stetten“ auf. Der Rahmenplan umfasst sowohl die bestehenden gewerblichen und Mischnutzungen wie auch die geplanten Gewerbeflächen.

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.

In diesem Zusammenhang hat bereits ein Bürgerworkshop Ende 2025 stattgefunden sowie zahlreiche Abstimmungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern, ansässigen Firmen, Interessenten und Anwohnern.

Die Rahmenplanung ist noch nicht abgeschlossen und läuft parallel zu den angestoßenen Bauleitplanverfahren weiter. Veröffentlicht wurde bisher das dem Rahmenplan vorgeschaltete Strukturkonzept.

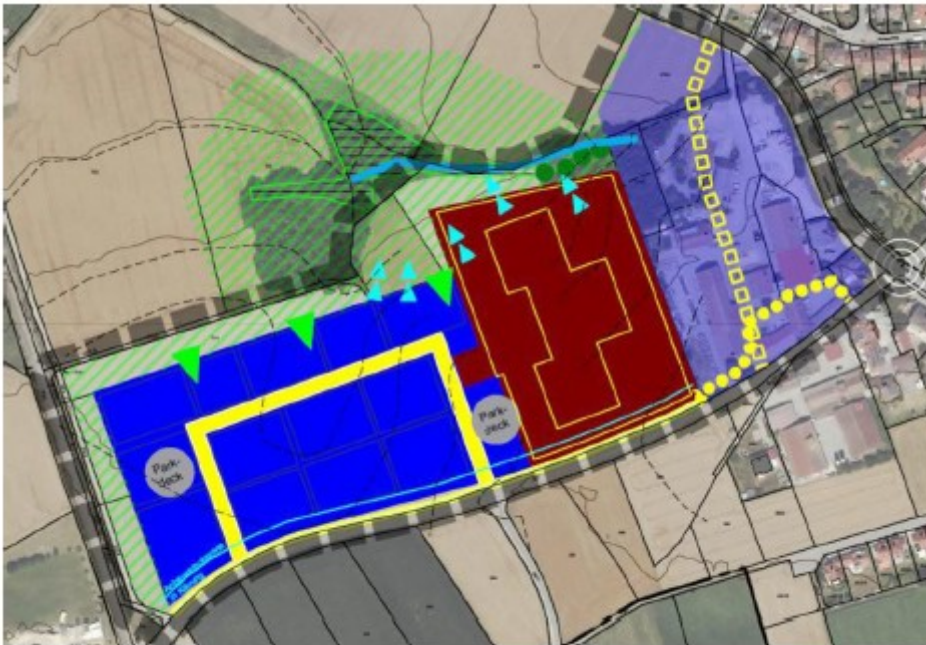


Abb. 9 Strukturkonzept aus dem Bürgerworkshop im Nov. 2025, ohne Maßstab

### **Bedarfsnachweis/ Alternativen**

Bereits im Rahmen der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bedarf an Gewerbeflächen untersucht und demnach die gewerblichen Bauflächen in Stetten ausgewiesen worden. Grundlage hierfür ist das Gewerbeentwicklungskonzept, das im gesamten Ortsbereich für alle Ortsteile verschiedene Standorte geprüft hat. Die Entwicklungsfläche in Stetten ist die wichtigste und größte im Ort. Resultierend aus den standortgebundenen Anforderungen des Stromnetzbetreibers wird nun der mittlere Abschnitt der Stettener GE-Fläche bauleitplanerisch umgesetzt. Die westlich davon gelegenen Flächen bleiben wie bisher im rechtswirksamen FNP enthalten, dienen aber erst der langfristigen Entwicklung.

### **Baugebiete und Flächen für Ver- und Entsorgung**

Die Änderungen beziehen sich auf die neue Darstellung des Sondergebietes für das geplante Control Center und einer Fläche für Ver- und Entsorgung in Bezug auf die Versorgung mit Elektrizität (Trafostation) sowie potenzielle Regenrückhaltebecken und Versickerungsbereiche. Geändert werden die gewerblichen Baugebiete, die Waldfläche entfällt, Flächen für die Landwirtschaft werden zu Grünflächen.

Diese Änderungen korrespondieren mit dem konkreten Vorhaben und den dafür in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen. Bereits im Vorfeld sind Gespräche mit den betroffenen Fachbehörden wie z. B. der Unteren Naturschutzbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Landratsamt (Straßenverkehrsbehörde, Baurecht) geführt worden, um die Planung abzustimmen.

Zuletzt wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Bauausschusssitzung am 21.11.2024 behandelt:

### **Sitzungsauszug vom 21.11.2024:**

*Mit Email vom 14.11.2024 wurde die Gemeinde Bergkirchen als Träger öffentlicher Belange und Behörde zur erneuten Auslegung der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schwabhausen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs.3 Satz 3 BauGB beteiligt. Aufgrund der erneuten Beteiligung, ist die Abgabe von Stellungnahmen auf die geänderten oder ergänz-*

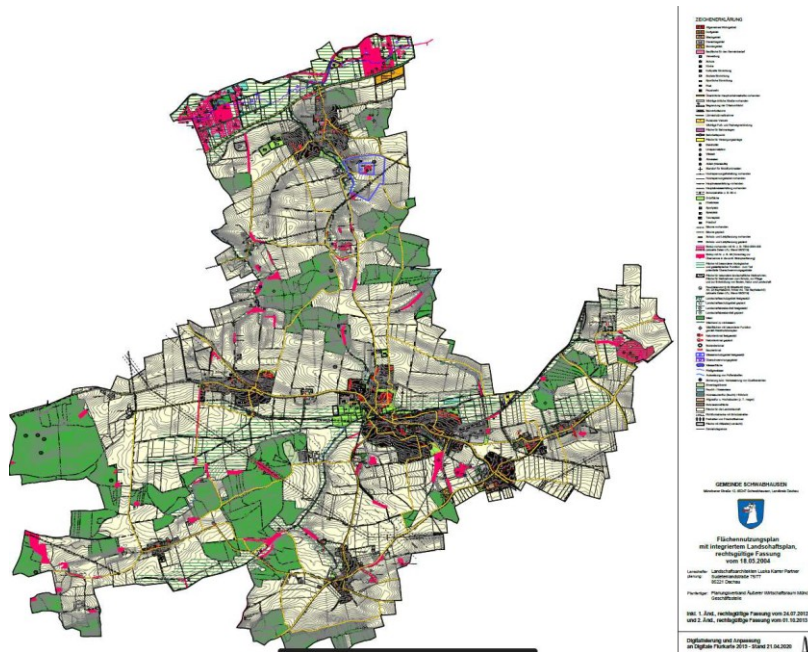
## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil  
am 09.06.2026

Seite: 14

ten Teile und die möglichen Auswirkungen der Änderung oder Ergänzung beschränkt (§ 4a Abs. 3 S. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung findet statt in der Zeit vom 18.11.2024 bis 06.12.2024.



Mit Email vom 11.08.2022 wurde die Gemeinde Bergkirchen als Träger öffentlicher Belange und Behörde zur Auslegung der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schwabhausen gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und dieser wurde in der Bauausschusssitzung am 22.09.2022 behandelt

Auszug aus der Sitzung am 22.09.2022:

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen umfasst:

- Umstrukturierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen, Schaffung von Flächen für Gewerbegebiete, Gemeinbedarf, Verkehr (Umgehung)
- Kleine Korrekturen und Arrondierungen, Berichtigungen und nachrichtliche Übernahmen - Änderung für das Grundstück Flur-Nr. 120, Gemarkung Schwabhausen von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für soziale Zwecke“ zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern.

Da die Stellungnahme bis 16.09.2022 bei der Gemeinde Schwabhausen abzugeben ist, hat die Verwaltung eine Fristverlängerung beantragt und diese bis 27.09.2022 erhalten.

Es ist angedacht im Bereich von Stetten nach Westen das Gewerbegebiet zu erweitern.

Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.

Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.

Eine Verkehrsanbindung nach Süden wird als äußerst kritisch gesehen, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher  
Teil  
am 09.06.2026

Seite: 15

*Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70 \text{ km/h}$  ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40 \text{ km/h}$  möglich.*

*Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.*

*Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.*

*Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.*

*Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.*

*Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.*

*Die Standortwahl wird aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch angesehen.*

### **Beschluss:**

*Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen und erhebt zur Standortwahl des Gewerbegebiets von Stetten nach Westen bedenken.*

*Die im Sachverhalt aufgeführten Einwände sind fristgerecht an die Gemeinde Schwabhausen zu senden.*

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Die Einwände wurden mit Schreiben vom 23.09.2022 an die Gemeinde Schwabhausen übersandt.*

**Stellungnahme an Schwabhausen vom 23.09.2022**

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher  
Teil  
am 09.06.2026

---

Seite: 16

mit Schreiben vom 11.08.2022 wurde die Gemeinde Bergkirchen zur Auslegung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Wir bedanken uns für die Fristverlängerung bis zum 27.09.2022.

Es ist angedacht im Bereich von Stetten nach Westen das Gewerbegebiet zu erweitern.

Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.  
Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.

Eine Verkehrsanbindung nach Süden sehen wir als äußerst kritisch, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70$  km/h ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40$  km/h möglich.

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.

Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.

Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.

Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.

Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.

Wir sehen die Standortwahl aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch an.

*Abwägung der Stellungnahme von der Gde. Schwabhausen vom 04.04.2023:*

**Abwägung und Beschluss:**

Im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen möchte die Gemeinde schwerpunktmäßig Flächen für örtliche Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen, die heimische Wirtschaft stützen und wenig Fahrverkehr verursachen. Logistikunternehmen etc., die viel Verkehr verursachen, sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden.

Kreisstraßen sind dazu da, den überregionalen Verkehr aufzunehmen.

Zudem soll für die verkehrsmäßige Erschließung auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. ein Verkehrsgutachten erarbeitet bzw. die Realisierbarkeit eines GE aus verkehrlichen Überlegungen im Vorfeld geprüft werden.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

*Mit Email vom 29.06.2023 wurde die Gemeinde Bergkirchen erneut als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und in der Bauausschusssitzung am 06.07.2023 folgender Beschluss gefasst.*

**Beschluss:**

*Der Bauausschuss nimmt die Abwägung der Gemeinde Schwabhausen zur Kenntnis. Die Bedenken gem. Schreiben vom 23.09.2022 werden aufrechterhalten. Die verkehrsmäßige Erschließung bzw. Verkehrsanbindung ist mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden abzustimmen und die Bedenken sind im beabsichtigten Verkehrsgutachten zu berücksichtigen.*

*Der Beschluss wurde mit Schreiben vom 10.07.2023 der Gemeinde Schwabhausen erneut mitgeteilt.*

*Mit Schreiben vom 08.05.2024 hat die Gemeinde Schwabhausen den Auszug der Abwägung sowie den Hinweis, dass eine erneute Auslegung erfolgen wird an die Gemeinde Bergkirchen übersandt.*

*Schreiben der Gemeinde Schwabhausen vom 08.05.2024:*

der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 12.03.2024 zur 4. Flächennutzungsplanänderung den als Anlage beigefügten Beschluss zu Ihrer Stellungnahme (behandelt unter Punkt 1.18) gefasst.

Es wird Ihnen hiermit das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass eine erneute Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB erfolgen wird. Stellungnahmen sind hier auf die Änderungen und Ergänzungen aus der letzten Sitzung zu beziehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

*Auszug aus der Sitzung vom 12.03.2024 der Gemeinde Schwabhausen:*

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme der Gemeinde Bergkirchen wird zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung und den Beschluss vom 07.02.2023 verwiesen.

Mittlerweile liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST, Stand Januar 2024 vor. In dem Gutachten wurden die verkehrlichen Wirkungen durch die geplanten gewerblichen Bauflächen im Westen von Stetten untersucht:

*Geht man von der Langzeiterhebung für das Gewerbegebiet in Schwabhausen südlich der Bahnstrecke S2 aus, für das werktäglich ein Aufkommenswert von knapp 80 KFZ-Fahrten/ha in der Summe beider Richtungen ermittelt wurde, so generiert die gesamte Fläche [bestehendes Gewerbegebiet im Westen von Stetten mit geplanter Erweiterung = ca. 7,6 ha] werktäglich **ca. 600 KFZ-Fahrten**.*

*Hinsichtlich der Verteilung im Raum wird zunächst angenommen, dass 100 Fahrten (ca. 15%) des Verkehrsaufkommens über die Dorfstraße in südwestliche Richtung abgewickelt werden.*

*Der Verkehr in und aus Richtung Nordosten zu der Kreuzung ST2047/Kreisstraße DAH10 ergibt sich dann zu ca. 500 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen. Das ist – gegenüber der Dauermessung der Gemeinde (täglich ca. 2.600 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen) – eine Verkehrsmehrung um ca. 20%. Letztendlich liegt das im Bereich werktäglicher Schwankungen - zumindest über das Jahr hinweg.*

*Auf dieser Basis wurde die Leistungsfähigkeit der Kreuzung mit der Lichtsignalanlage mit nachstehendem Ergebnis berechnet. Danach haben die Qualitätsstufen des Verkehrs (QSV) für die jeweiligen Zuläufe in der Prognose keinen signifikanten Unterschied gegenüber den Bestandsdaten.*

*Kennzeichen des Verkehrsgeschehens ist, dass im Zuge der Staatsstraße zur morgen- bzw. abendlichen Spitzenstunde eindeutig gerichtete Ströme herrschen. Dieser Tatsache ist insofern Rechnung getragen, dass die Signalanlage eine verkehrsabhängige und damit optimale Steuerung hat.*

*Die geplante direkte Erschließung des Gewerbegebietes von der Dachauer Straße nördlich der Bebauung aus (...) entlastet potenziell die Hauptkreuzung und ist auch insofern positiv zu werten. Diese Straßenverbindung führt insgesamt auch zu einer Reduzierung der Fahrleistung.*

*Sinnvoll wäre auch eine direkte Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Gewerbegebiet – etwa entlang des Baches – für den Fuß- und Radverkehr.*

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens hält die Gemeinde an der Planung der gewerblichen Baufläche fest.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 2**

***Ausschnitt aus der überarbeiteten Begründung:***

*Im Westen von Stetten auf Fl.-Nr. 377/1, 377 TF, 378/2, 382 TF, Gmkg. Rumeltshausen sowie Fl.-Nr. 705, 705/1, Gmkg. Puchschlagen strebt die Gemeinde eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche an. 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. 7,60 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. Westlich der Bahnlinie besteht bereits das Sondergebiet „Getreideerfassungs- und aufbereitungsanlage“. Die Erweiterung stellt damit einen Lückenschluss her. Zur Einbindung in*

*die Landschaft ist eine umfangreiche Eingrünung vorgesehen. Ca. 2,88 ha Fläche werden als Eingrünungsflächen dargestellt.*

*Insgesamt umfasst die geplante gewerbliche Baufläche westlich von Stetten inkl. Eingrünung ca. 8,78 ha. Tatsächlich neu sind davon jedoch nur ca. 5,49 ha, da 1,18 ha bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt sind und ca. 2,11 ha südlich von Schwabhausen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zurückgenommen werden. Zieht man noch die vorgesehenen Flächen zur Eingrünung (ca. 2,88 ha) ab, verbleiben lediglich 2,61 ha die als neue gewerbliche Bauflächen dargestellt werden (vgl. Skizze unten).*

*Tendenziell möchte die Gemeinde hier Flächen für Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen und die heimische Wirtschaft stützen. Logistikunternehmen, die viel Platz benötigen, Verkehr verursachen und wenige Arbeitsplätze bieten sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden. Die Entwicklung der Gewerbefläche soll bedarfsangepasst und ggf. in Abschnitten erfolgen.*

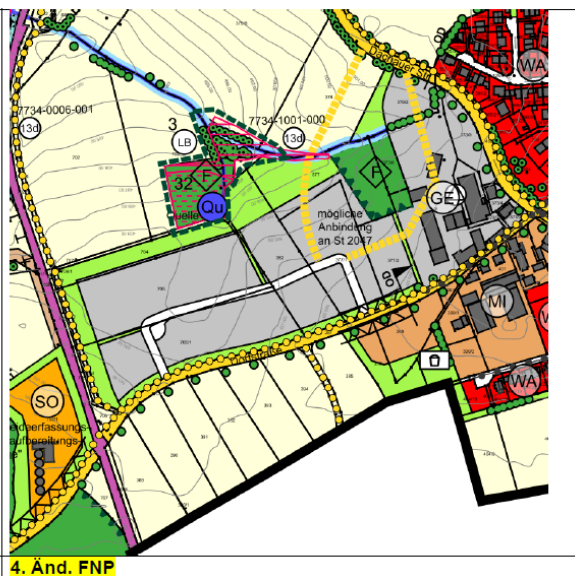
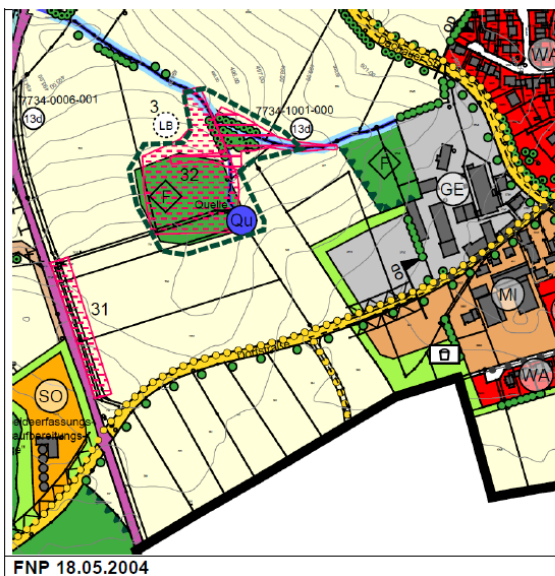
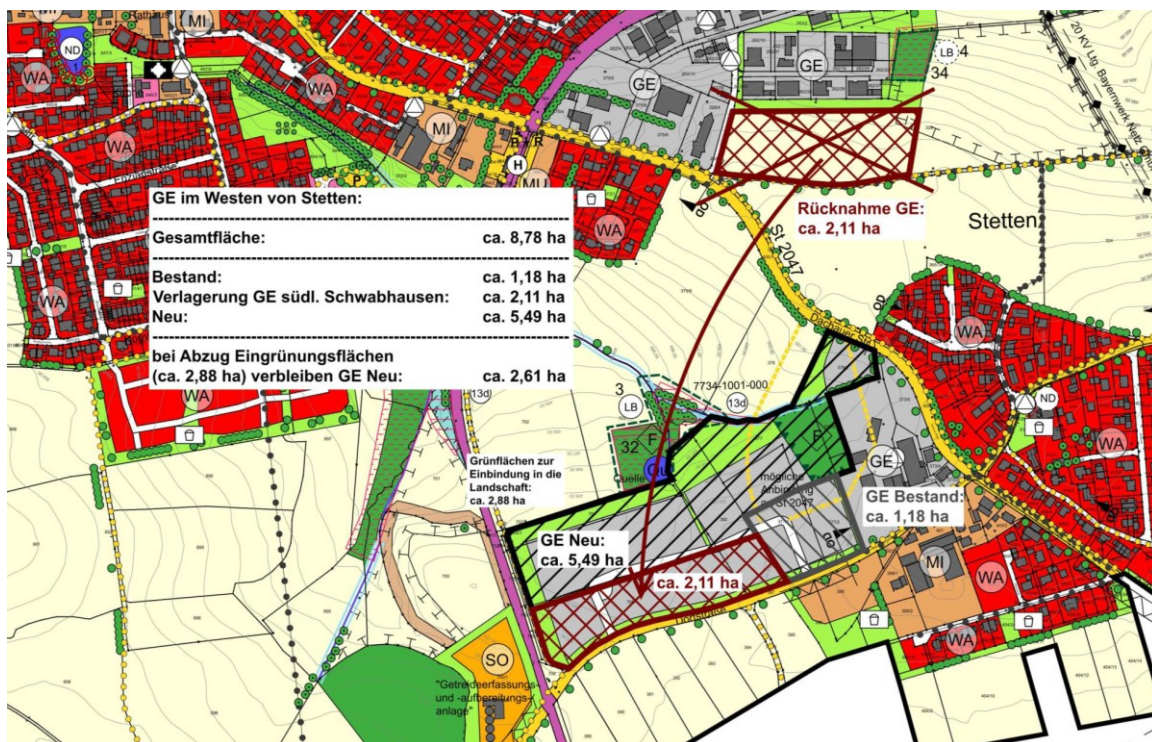
*Zielsetzung ist es, vor allem kleineren Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Mit dem neuen Gewerbegebiet kann die Gemeinde gezielt vorgehen und entsprechende Firmen ansiedeln. Durch die Möglichkeit moderne Arbeitsplätze in zukunftsfähigen Betrieben zu schaffen, kann sich die Gemeinde Schwabhausen bei der Gewerbegebietsausweisung bewusst von üblichen Gewerbegebieten abheben. Insbesondere ist hier auch der S-Bahn-Anschluss anzuführen. Damit können attraktive Arbeitsplätze für Fachkräfte entstehen.*

*Für die verkehrsmäßige Erschließung (insb. Aufnahmefähigkeit der Kreuzung in Stetten) liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST vom Januar 2024 vor. Demnach hat die Kreuzung auch mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet – innerhalb der Spitzenstunden – die Leistungsfähigkeitsgrenze nicht erreicht. Durch eine zusätzliche Erschließungsstraße von der Staatsstraße im Norden würde die Kreuzung Dorfstraße/ Staatsstraße St 2047 zusätzlich entlastet und die Fahrleistungen reduziert. Eine direkte fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Gewerbegebiet führt nach Aussage des Gutachters ebenfalls potentiell zu geringerem Kfz-Verkehr.*

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil  
am 09.06.2026

Seite: 20



Laut Gutachten geht man werktäglich von knapp 80 KFZ-Fahrten/h in beide Richtungen (Kreisstraße DAH 10/ST2047) aus, so das werktäglich mit ca. 600 KFZ-Fahrten gerechnet wird. Es wird angenommen, das 100 Fahrten (ca. 15%) des Verkehrsaufkommens in südwestliche Richtung (Richtung Oberbachern) abgewickelt werden.

Die Gemeinde Schwabhausen möchte laut Begründung Flächen für Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen und die heimische Wirtschaft stützen. Logistikunternehmen die viel Platz benötigen, Verkehr verursachen und wenige Arbeitsplätze bieten sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden. Die Entwicklung der Gewerbefläche soll bedarfsangepasst und ggf. in Abschnitten erfolgen. Zielsetzung ist es vor allem kleineren Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Mit dem neuen Gewerbegebiet kann die Gemeinde gezielt vorgehen und entsprechende Firmen ansiedeln.

**Beschluss:**

*Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der erneuten Auslegung der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schwabhausen. Der Gemeinderat nimmt die Abwägung der Gemeinde Schwabhausen vom 12.03.2024 zur Kenntnis und schlägt vor, die Einwände gem. Schreiben vom 23.09.2022 aufrecht zu erhalten. Ein entsprechender Beschluss ist in der Bauausschusssitzung am 21.11.2024 zu fassen, sowie ein Schreiben an die Gemeinde Schwabhausen vorzubereiten.*

*Abstimmungsergebnis:*

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 19 |
| Ja:              | 19 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: |    |

**Abwägung und Beschluss der Gemeinde Schwabhausen vom 10.04.2025:**

*Die Stellungnahme der Gemeinde Bergkirchen wird zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung und den Beschluss vom 07.02.2023 und 12.03.2024 verwiesen.*

*Auf der Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten sollte aus Sicht der Gemeinde durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Stetten keine wesentliche Verkehrszunahme stattfinden. Die überregionale Anbindung erfolgt eher über die Kreisstraße DAH 10 (Dorfstraße) und die Staatsstraße ST 2047 (Dachauer Straße).*

*Nach wie vor ist die Gemeinde Schwabhausen der Meinung, dass Kreisstraßen genauso wie Staatsstraßen dazu da sind den überregionalen Verkehr aufzunehmen.*

*Die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST, Stand Januar 2024 geht davon aus, dass nur 15 % aller Fahrten zum Gewerbegebiet über die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10) in südwestliche Richtung stattfinden.*

*Eine Verkehrsmehrung um ca. 20 % liegt gem. Einschätzung des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST im Bereich werktäglicher Schwankungen.*

*Bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung ist auf die nachfolgende Planungsebene zu verweisen.*

*Abstimmung: Ja 9 Nein 0*

In der Abwägung vom Bau- und Umweltausschuss vom 10.04.2025 der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen.

Ein Verkehrsgutachten liegt der Planung für den Bebauungsplan nicht bei, die Stellungnahme sollte deshalb übernommen werden:

Mit Email vom 22.04.2026 wurde die Gemeinde als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen beteiligt.

Wir bedanken uns für die Fristverlängerung bis zum 12.06.2026.

Wir begrüßen die Planung möchten aber folgende Bedenken erläutern.

Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.  
Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.

Eine Verkehrsanbindung nach Süden sehen wir als äußerst kritisch, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70$  km/h ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40$  km/h möglich.

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.  
Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.

Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.

Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.

Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.

Wir sehen die Standortwahl aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch an.

Eine Abstimmung mit der Gemeinde Bergkirchen bzgl. der verkehrsmäßigen Erschließung bzw. Verkehrsanbindung erscheint zweckmäßig

Bei der Abwägung der 4. Flächennutzungsplanänderung vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schwabhausen vom 10.04.2025 wurde bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird als zweckmäßig erachtet.

In der Begründung zur 7. FNP Änderung der Gemeinde Schwabhausen wird aufgeführt, dass derzeit zur Einschätzung der künftigen verkehrlichen Entwicklung infolge der Aufsiedlung des GE-Gebietes ein Verkehrsgutachten in Arbeit ist.  
Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird als zweckmäßig erachtet.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen.

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher  
Teil  
am 09.06.2026

---

Seite: 23

Folgende Stellungnahme ist an die Gemeinde Schwabhausen zu senden:

Mit Email vom 22.04.2026 wurde die Gemeinde als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen beteiligt.

Wir bedanken uns für die Fristverlängerung bis zum 12.06.2026.

Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.  
Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.

Eine Verkehrsanbindung nach Süden sehen wir als äußerst kritisch, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70 \text{ km/h}$  ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40 \text{ km/h}$  möglich.

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.  
Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.

Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.

Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.

Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.

Wir sehen die Standortwahl aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch an.

Eine Abstimmung mit der Gemeinde Bergkirchen bzgl. der verkehrsmäßigen Erschließung bzw. Verkehrsanbindung erscheint zweckmäßig

Bei der Abwägung der 4. Flächennutzungsplanänderung vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schwabhausen vom 10.04.2025 wurde bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen.

In der Begründung zur 7. FNP Änderung der Gemeinde Schwabhausen wird aufgeführt, dass derzeit zur Einschätzung der künftigen verkehrlichen Entwicklung infolge der Aufsiedlung des GE-Gebietes ein Verkehrsgutachten in Arbeit ist.  
Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird als zweckmäßig erachtet.

Die Vorsitzende wird beauftragt, nochmals ein Gespräch mit der Gemeinde Schwabhausen zu führen.

Abstimmungsergebnis:

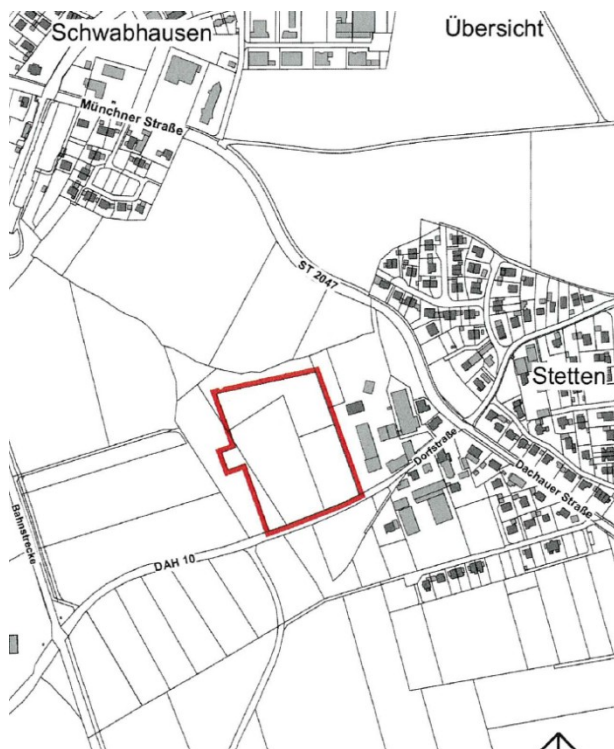
|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

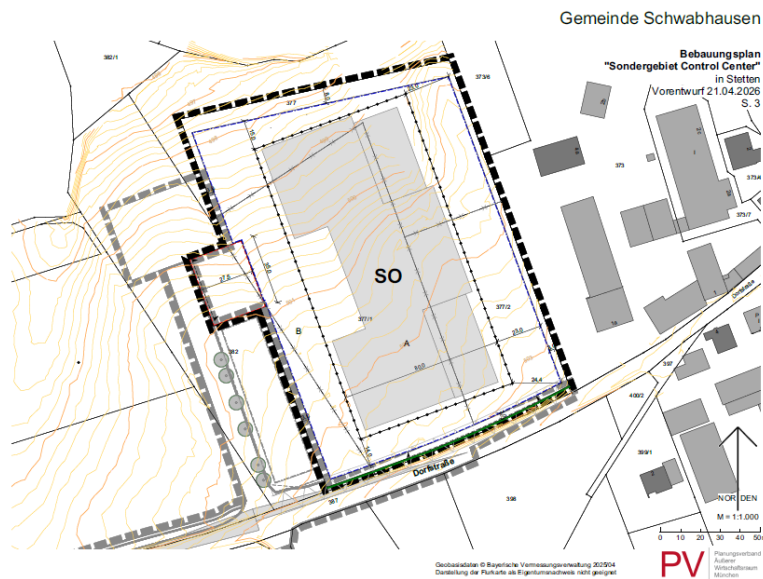
## **5.2. Bebauungsplan "Sondergebiet Control Center" der Gemeinde Schwabhausen, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Sachverhalt:**

Mit Email vom 23.04.2026 wurde die Gemeinde Bergkirchen als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Control Center“ der Gemeinde Schwabhausen beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 23.04.2026 bis 08.06.2026. Mit Email vom 27.04.2026 wurde eine Fristverlängerung beantragt, diese wurde bis 12.06.2026 gewährt.





## 2 Art der baulichen Nutzung

### 2.1 SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Control Center“

Das „Sondergebiet Control Center“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Steuerung des Stromübertragungsnetzes.

#### 2.1.1 Zulässig sind:

- Technische Anlagen der Leitstelle für das Stromnetz
  - Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Betriebsrestaurant
  - Stellplätze, Tiefgarage
  - Lüftungsanlagen
  - Brunnenanlagen
  - Videoüberwachungsanlage
  - Pfortner- und Schleusengebäude
- sowie sonstige für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen

## Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt, als Ergebnis des Gewerbeentwicklungskonzept (2024) und des Rahmenplans Gewerbegebiet Stetten (in Bearbeitung seit Herbst 2025) im Ortsteil Stetten Gewerbeflächen zu entwickeln. Dies tut sie bedarfsangepasst und unter Einhaltung landesplanerischer Vorgaben (Anbindegebot, Innenentwicklung). Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Vorgaben für die Ansiedlung eines Stromnetzbetreibers geschaffen. Das Vorhaben ist insoweit standortgebunden, als es die räumliche Nähe zum Umspannwerk ausnutzt. Die Dimensionierung und Gestaltung des Gebäudes sowie der dazugehörigen Freibereiche basieren daher auf Vorgaben des Vorhabenträgers. Der Standort befindet sich in naturräumlich sensibler Lage (Nähe Biotop, topographisch bewegt, anspruchsvoller Baugrund).

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht erstellt. Für die eng miteinander verknüpften Bebauungspläne: „Control Center“ und „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ (in dessen Geltungsbereich ein Teil der Stellplätze aus dem Bedarf des SO Control Center und die Erschließungsstraße untergebracht sind) wird ein gemeinsamer Umweltbericht er-

stellt. Für den Ausgleich wird ein Gesamtkonzept erstellt, das auch die langfristig geplante GE-Ausweisungen westlich der beiden Bebauungsplan-Umgriffe mitdenkt.

Über die zu Verfahrensbeginn noch lückenhaften Information zu Natur und Arten wurden die zuständigen Fachbehörden informiert. Diese sowie der Umweltbericht und die Ausgleichsbilanzierung werden im Laufe des Verfahrens nach Kenntnisstand aus der Kartierung ergänzt.

### **Erschließung**

Das Plangebiet wird von Süden erschlossen über die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10, mit 10 m tiefer Anbauverbotszone1). Über die Kreisstraße ist das Plangebiet mit der durch Stetten verlaufenden Staatstraße St 2047 verbunden und über diese an das weitere überörtliche klassifizierte Straßennetz (weitere Staatsstraßen und die BAB 8) angebunden.

Über die Dorfstraße und den entlang der S-Bahn-Trasse führenden Fuß- und Radweg in Richtung Schwabhausen sowie auch über die Dachauer Straße mit straßenbegleitendem Fuß- und Radweg ist eine Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt Schwabhausen gegeben.

Die technische Erschließung (Strom, Wasser, Abwasser) soll im Zuge der Planungen für die weitere gewerbliche Entwicklung und für den Ortsteil Stetten insgesamt neu organisiert werden.

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den von der Planung betroffenen Bereich als gewerbliche Baufläche sowie als Wald dar. Des Weiteren sind auch potenzielle Erschließungsstraßen von der St 2047 verzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (7. FNP-Änderung). Insofern wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) genüge getan.

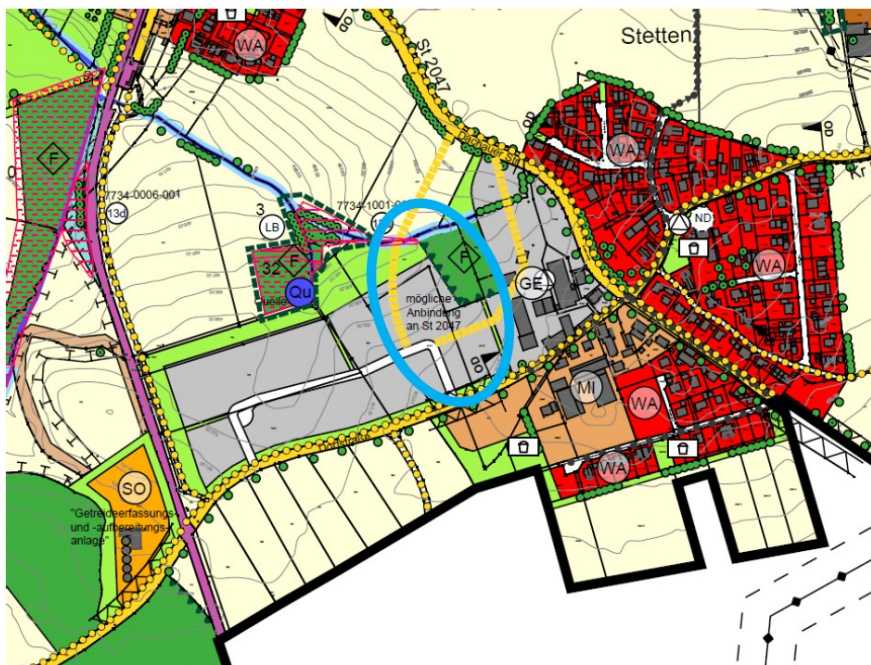


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung der 4. Änderung (wirksam seit 2025) mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

**Städtebauliche Rahmenpläne**

Die Bauleitplanung beruht auf einer Gewerbeflächenentwicklungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 2023 und einer daraus resultierenden Rahmenplanung für die Gewerbeentwicklungsfläche in Stetten.

Die Rahmenplanung ist noch nicht abgeschlossen und wird parallel weiterverfolgt. Mit der Rahmenplanung möchte die Gemeinde die für die Entwicklung des Gewerbebestandes wichtigen Themen insgesamt klären wie z. B. Erschließung und Ausgleich. Die Rahmenplanung hat einen Stand erreicht, der für Teilbereiche eine konkrete Planung in Form von Bebauungsplänen erlaubt. Die Themen Erschließung (Verkehr einschließlich alternativer Trassen, technische Erschließung), Eingriff und Ausgleichskonzept, Waldersatz und Artenschutz sind bereits soweit untersucht und diskutiert sowie mit den betroffenen Behörden besprochen, dass die grundsätzliche Machbarkeit gegeben ist und die Planungen parallel geführt werden können. Es ist eine abschnittsweise Entwicklung vorgesehen. Als Reihenfolge zeichnet sich heute ab, dass zunächst der Standort für das Control Center und seine Erschließung gesichert wird. Die Überplanung des PeLa-Geländes soll folgen; hier sind jedoch die Eigentumsverhältnisse und Interessen Privater zu berücksichtigen, die momentan aus verschiedenen Gründen keine sofortige Klärung der zukünftigen Bebauung und Nutzung zulassen. Als letzter Schritt sollen die weiteren Gewerbeflächen erschlossen werden.

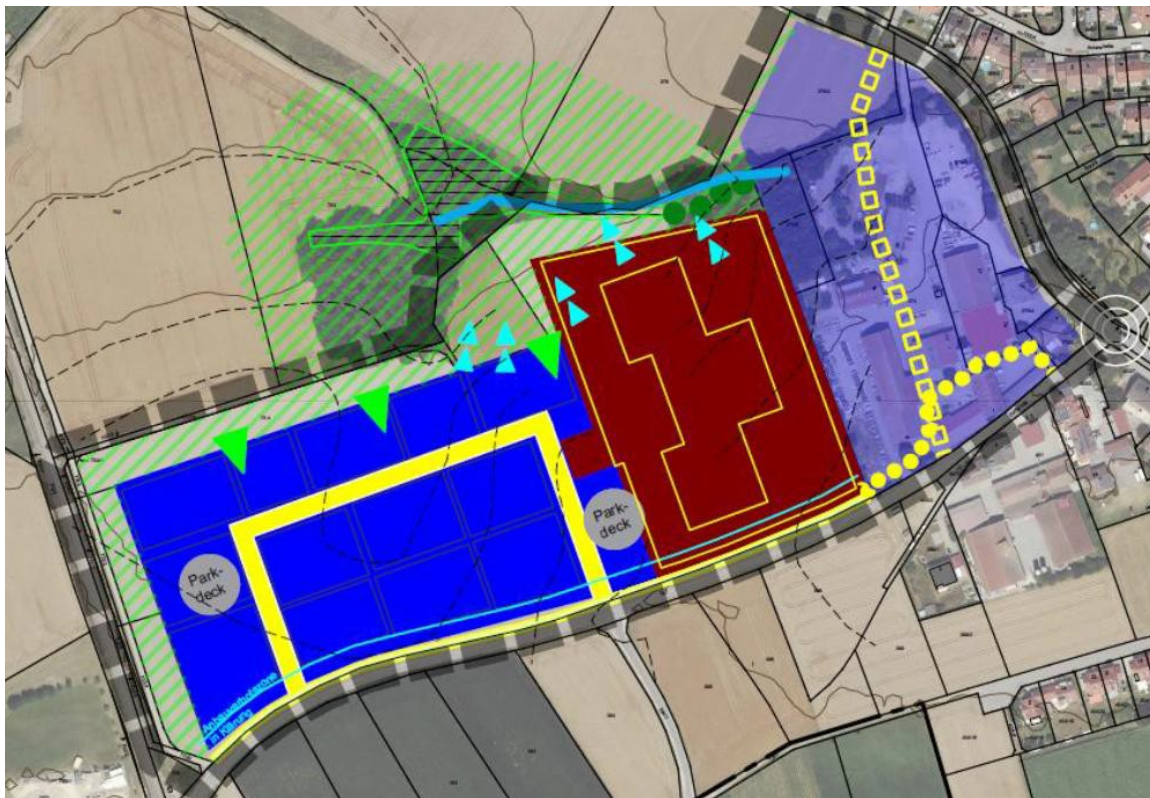


Abb. 9 Strukturkonzept vorgestellt im Bürgerworkshop im Nov. 2025, ohne Maßstab

Die grundlegenden Fragen der Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Ortsteil Stetten sind bereits umfassend untersucht und auch in Beteiligungsverfahren mit der örtlichen Bevölkerung und Interessierten diskutiert worden.

**Städtebauliches Konzept**

Das Bebauungskonzept basiert auf den Anforderungen, die sich aus der Nutzung ergeben. Für das Control Centers sind zahlreiche technische Vorgaben zu beachten. Im Hinblick auf die Größe der Baukörper wurden verschiedene Varianten der Gebäudeanordnung geprüft. Das opti-

sche Erscheinungsbild, die Kubatur in Verbindung mit der Topographie und Anforderungen der Erschließung haben zu dem nun vorliegenden Konzept geführt. Mit der Schmalseite zur Dorfstraße und gegliedert in drei „Würfel“ schließt der Gebäudekomplex an den Bestand an anschließen. Diese Positionierung führt dazu, dass eine Erschließung des gesamten Gewerbestandorts von der St 2047 aus (wie ursprünglich im FNP 2024 beabsichtigt) nur noch für das PeLa-Ge-lände denkbar ist. Auf der Ebene der Rahmenplanung sind diese Varianten untersucht worden.

Die gewählte Ausrichtung erlaubt es, das unterste Geschoss weitgehend in das nach Norden abschüssige Gelände zu legen. Der von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte mindestens notwendige Abstand zum nördlich gelegenen Biotop kann noch gewahrt werden. Für die Haupteerschließung wird mit dem parallelaufenden Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ eine Stichstraße festgesetzt und Parkmöglichkeiten geschaffen.

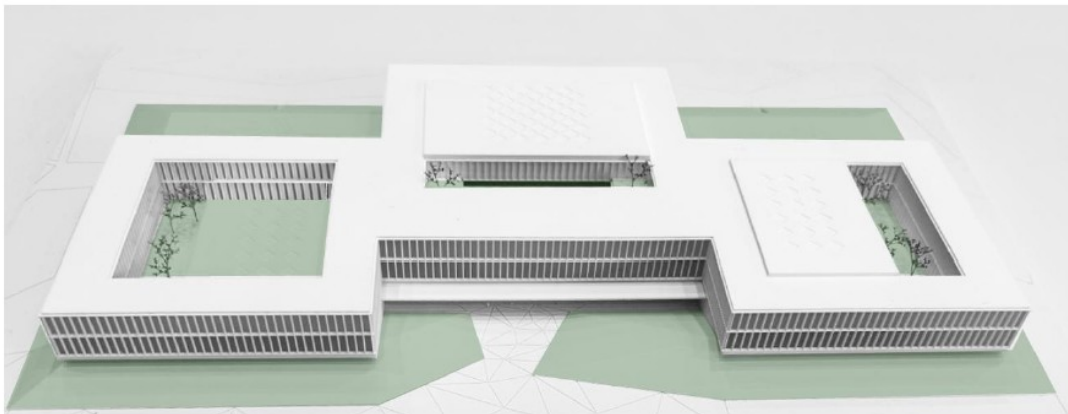


Abb. 10 Wettbewerbsentwurf für das Control Center, ohne Maßstab, Quelle: TenneT TSO GmbH

### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Sondergebiet Control Center“ festgesetzt. Die Planung ist damit auf das Vorhaben des Stromnetzbetreibers ausgerichtet. Neben dem Bürogebäude sind u.a. ein Betriebsrestaurant, oberirdische Stellplätze, eine Tiefgarage (mit Zufahrt), Pfortnerhaus, eine komplette Feuerwehrumfahrung und Einzäunung des Geländes zulässig.

### **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist an zwei Stellen geplant: Die Hauptzufahrt soll über eine geplante Erschließungsstraße für das neue Gewerbegebiet erfolgen. Hierzu wird parallel der Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ in Stetten aufgestellt. Die zweite Zufahrt erfolgt direkt von der Dorfstraße (DAH 10). Zwei voneinander unabhängige Zufahrten sind aus Brandschutzgründen für die Feuerwehr erforderlich.

Besonderheiten in der Erschließung sind die komplette Feuerwehrumfahrung des Gebäudekomplexes (mit Notzufahrt von der Dorfstraße im Süden) und der Zufahrtsbereich im Westen mit dem Pfortner- und Schleusengebäude.

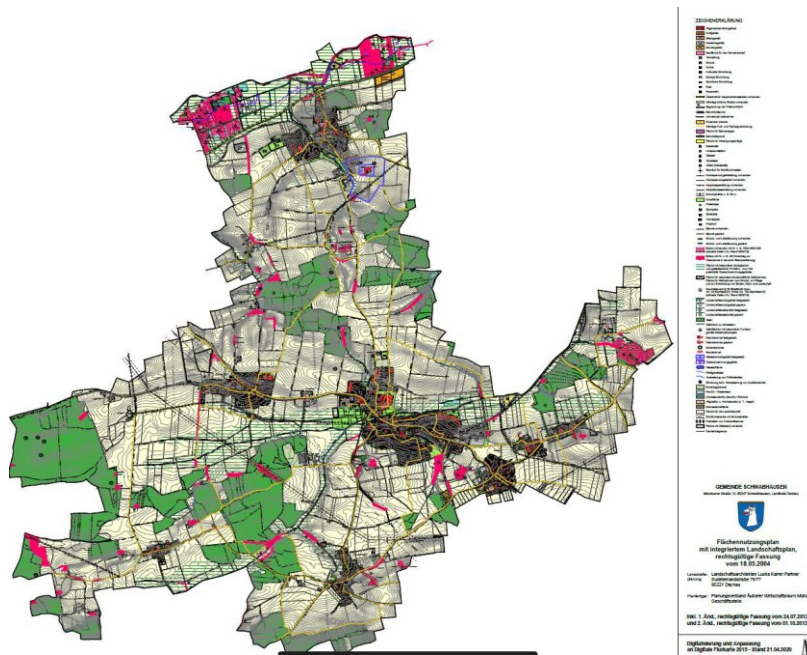
Die Gemeinde wurde bereits mehrfach, zuletzt vom 18.11.2024 bis 06.12.2024 als Behörde und Träger öffentlicher Belange zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen beteiligt.

Zuletzt wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Bauausschusssitzung am 21.11.2024 behandelt:

**Sitzungsauszug vom 21.11.2024:**

Mit Email vom 14.11.2024 wurde die Gemeinde Bergkirchen als Träger öffentlicher Belange und Behörde zur erneuten Auslegung der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schwabhausen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs.3 Satz 3 BauGB beteiligt. Aufgrund der erneuten Beteiligung, ist die Abgabe von Stellungnahmen auf die geänderten oder ergänzten Teile und die möglichen Auswirkungen der Änderung oder Ergänzung beschränkt (§ 4a Abs. 3 S. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung findet statt in der Zeit vom 18.11.2024 bis 06.12.2024.



Mit Email vom 11.08.2022 wurde die Gemeinde Bergkirchen als Träger öffentlicher Belange und Behörde zur Auslegung der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schwabhausen gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und dieser wurde in der Bauausschusssitzung am 22.09.2022 behandelt

**Auszug aus der Sitzung am 22.09.2022:**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen umfasst:

- Umstrukturierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen, Schaffung von Flächen für Gewerbegebiete, Gemeinbedarf, Verkehr (Umgehung)
- Kleine Korrekturen und Arrondierungen, Berichtigungen und nachrichtliche Übernahmen - Änderung für das Grundstück Flur-Nr. 120, Gemarkung Schwabhausen von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für soziale Zwecke“ zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern.

Da die Stellungnahme bis 16.09.2022 bei der Gemeinde Schwabhausen abzugeben ist, hat die Verwaltung eine Fristverlängerung beantragt und diese bis 27.09.2022 erhalten.

Es ist angedacht im Bereich von Stetten nach Westen das Gewerbegebiet zu erweitern.

Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.

*Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.*

*Eine Verkehrsanbindung nach Süden wird als äußerst kritisch gesehen, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.*

*Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.*

*Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70 \text{ km/h}$  ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40 \text{ km/h}$  möglich.*

*Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.*

*Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.*

*Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.*

*Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.*

*Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.*

*Die Standortwahl wird aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch angesehen.*

### **Beschluss:**

*Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen und erhebt zur Standortwahl des Gewerbegebiets von Stetten nach Westen bedenken.*

*Die im Sachverhalt aufgeführten Einwände sind fristgerecht an die Gemeinde Schwabhausen zu senden.*

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Die Einwände wurden mit Schreiben vom 23.09.2022 an die Gemeinde Schwabhausen übersandt.*

**Stellungnahme an Schwabhausen vom 23.09.2022**

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher  
Teil  
am 09.06.2026

---

Seite: 31

mit Schreiben vom 11.08.2022 wurde die Gemeinde Bergkirchen zur Auslegung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Wir bedanken uns für die Fristverlängerung bis zum 27.09.2022.

Es ist angedacht im Bereich von Stetten nach Westen das Gewerbegebiet zu erweitern.

Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.  
Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.

Eine Verkehrsanbindung nach Süden sehen wir als äußerst kritisch, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70$  km/h ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40$  km/h möglich.

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.

Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.

Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.

Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.

Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.

Wir sehen die Standortwahl aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch an.

*Abwägung der Stellungnahme von der Gde. Schwabhausen vom 04.04.2023:*

**Abwägung und Beschluss:**

Im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen möchte die Gemeinde schwerpunktmäßig Flächen für örtliche Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen, die heimische Wirtschaft stützen und wenig Fahrverkehr verursachen. Logistikunternehmen etc., die viel Verkehr verursachen, sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden.

Kreisstraßen sind dazu da, den überregionalen Verkehr aufzunehmen.

Zudem soll für die verkehrsmäßige Erschließung auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. ein Verkehrsgutachten erarbeitet bzw. die Realisierbarkeit eines GE aus verkehrlichen Überlegungen im Vorfeld geprüft werden.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

*Mit Email vom 29.06.2023 wurde die Gemeinde Bergkirchen erneut als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und in der Bauausschusssitzung am 06.07.2023 folgender Beschluss gefasst.*

**Beschluss:**

*Der Bauausschuss nimmt die Abwägung der Gemeinde Schwabhausen zur Kenntnis. Die Bedenken gem. Schreiben vom 23.09.2022 werden aufrechterhalten. Die verkehrsmäßige Erschließung bzw. Verkehrsanbindung ist mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden abzustimmen und die Bedenken sind im beabsichtigten Verkehrsgutachten zu berücksichtigen.*

*Der Beschluss wurde mit Schreiben vom 10.07.2023 der Gemeinde Schwabhausen erneut mitgeteilt.*

*Mit Schreiben vom 08.05.2024 hat die Gemeinde Schwabhausen den Auszug der Abwägung sowie den Hinweis, dass eine erneute Auslegung erfolgen wird an die Gemeinde Bergkirchen übersandt.*

*Schreiben der Gemeinde Schwabhausen vom 08.05.2024:*

der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 12.03.2024 zur 4. Flächennutzungsplanänderung den als Anlage beigefügten Beschluss zu Ihrer Stellungnahme (behandelt unter Punkt 1.18) gefasst.

Es wird Ihnen hiermit das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass eine erneute Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB erfolgen wird. Stellungnahmen sind hier auf die Änderungen und Ergänzungen aus der letzten Sitzung zu beziehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

*Auszug aus der Sitzung vom 12.03.2024 der Gemeinde Schwabhausen:*

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme der Gemeinde Bergkirchen wird zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung und den Beschluss vom 07.02.2023 verwiesen.

Mittlerweile liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST, Stand Januar 2024 vor. In dem Gutachten wurden die verkehrlichen Wirkungen durch die geplanten gewerblichen Bauflächen im Westen von Stetten untersucht:

*Geht man von der Langzeiterhebung für das Gewerbegebiet in Schwabhausen südlich der Bahnstrecke S2 aus, für das werktäglich ein Aufkommenswert von knapp 80 KFZ-Fahrten/ha in der Summe beider Richtungen ermittelt wurde, so generiert die gesamte Fläche [bestehendes Gewerbegebiet im Westen von Stetten mit geplanter Erweiterung = ca. 7,6 ha] werktäglich **ca. 600 KFZ-Fahrten**.*

*Hinsichtlich der Verteilung im Raum wird zunächst angenommen, dass 100 Fahrten (ca. 15%) des Verkehrsaufkommens über die Dorfstraße in südwestliche Richtung abgewickelt werden.*

*Der Verkehr in und aus Richtung Nordosten zu der Kreuzung ST2047/Kreisstraße DAH10 ergibt sich dann zu ca. 500 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen. Das ist – gegenüber der Dauermessung der Gemeinde (täglich ca. 2.600 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen) – eine Verkehrsmehrung um ca. 20%. Letztendlich liegt das im Bereich werktäglicher Schwankungen - zumindest über das Jahr hinweg.*

*Auf dieser Basis wurde die Leistungsfähigkeit der Kreuzung mit der Lichtsignalanlage mit nachstehendem Ergebnis berechnet. Danach haben die Qualitätsstufen des Verkehrs (QSV) für die jeweiligen Zuläufe in der Prognose keinen signifikanten Unterschied gegenüber den Bestandsdaten.*

*Kennzeichen des Verkehrsgeschehens ist, dass im Zuge der Staatsstraße zur morgen- bzw. abendlichen Spitzenstunde eindeutig gerichtete Ströme herrschen. Dieser Tatsache ist insofern Rechnung getragen, dass die Signalanlage eine verkehrsabhängige und damit optimale Steuerung hat.*

*Die geplante direkte Erschließung des Gewerbegebietes von der Dachauer Straße nördlich der Bebauung aus (...) entlastet potenziell die Hauptkreuzung und ist auch insofern positiv zu werten. Diese Straßenverbindung führt insgesamt auch zu einer Reduzierung der Fahrleistung.*

*Sinnvoll wäre auch eine direkte Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Gewerbegebiet – etwa entlang des Baches – für den Fuß- und Radverkehr.*

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens hält die Gemeinde an der Planung der gewerblichen Baufläche fest.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 2**

***Ausschnitt aus der überarbeiteten Begründung:***

*Im Westen von Stetten auf Fl.-Nr. 377/1, 377 TF, 378/2, 382 TF, Gmkg. Rumeltshausen sowie Fl.-Nr. 705, 705/1, Gmkg. Puchschlagan strebt die Gemeinde eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche an. 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. 7,60 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. Westlich der Bahnlinie besteht bereits das Sondergebiet „Getreideerfassungs- und aufbereitungsanlage“. Die Erweiterung stellt damit einen Lückenschluss her. Zur Einbindung in*

*die Landschaft ist eine umfangreiche Eingrünung vorgesehen. Ca. 2,88 ha Fläche werden als Eingrünungsflächen dargestellt.*

*Insgesamt umfasst die geplante gewerbliche Baufläche westlich von Stetten inkl. Eingrünung ca. 8,78 ha. Tatsächlich neu sind davon jedoch nur ca. 5,49 ha, da 1,18 ha bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt sind und ca. 2,11 ha südlich von Schwabhausen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zurückgenommen werden. Zieht man noch die vorgesehenen Flächen zur Eingrünung (ca. 2,88 ha) ab, verbleiben lediglich 2,61 ha die als neue gewerbliche Bauflächen dargestellt werden (vgl. Skizze unten).*

*Tendenziell möchte die Gemeinde hier Flächen für Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen und die heimische Wirtschaft stützen. Logistikunternehmen, die viel Platz benötigen, Verkehr verursachen und wenige Arbeitsplätze bieten sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden. Die Entwicklung der Gewerbefläche soll bedarfsangepasst und ggf. in Abschnitten erfolgen.*

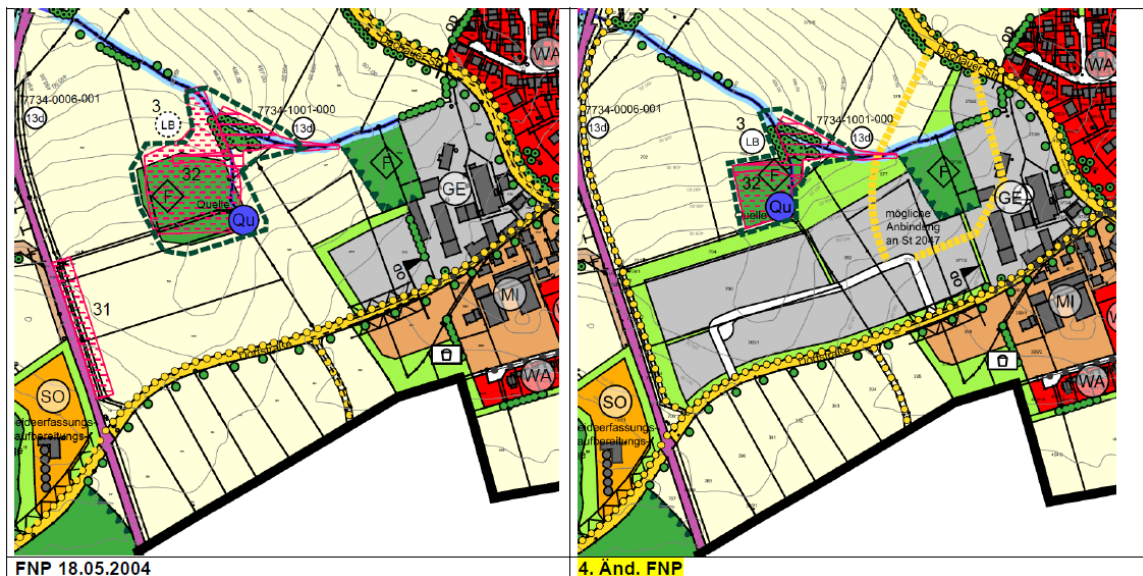
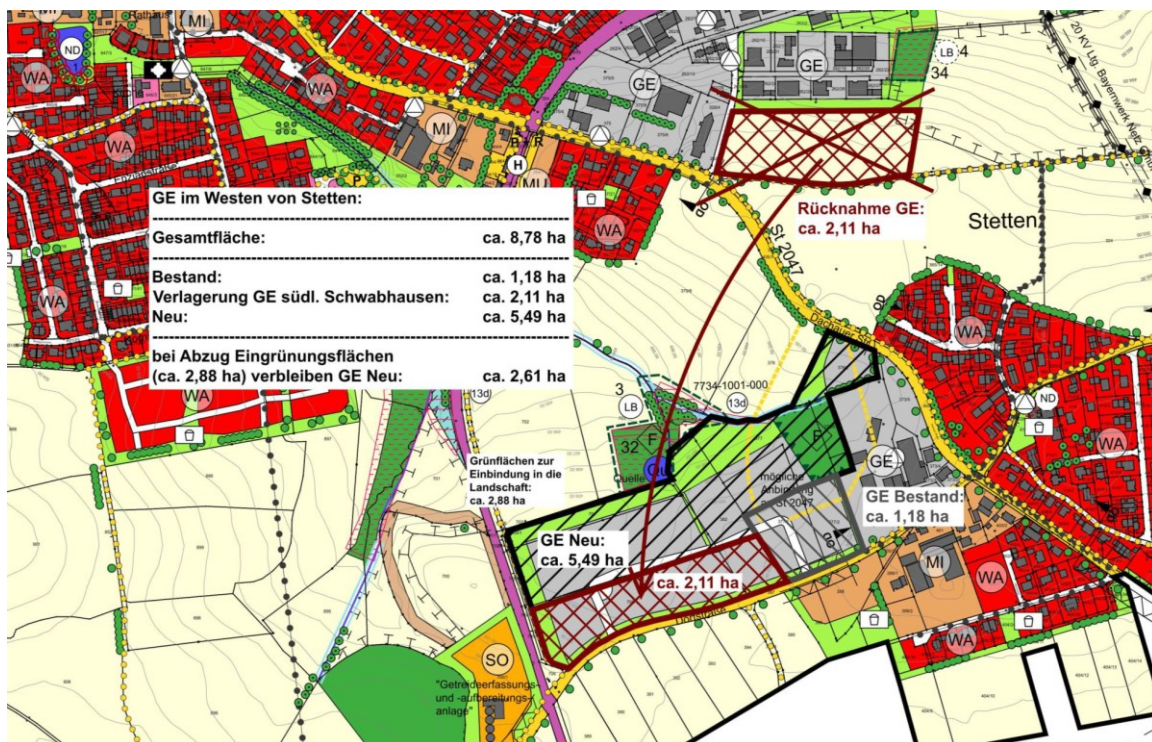
*Zielsetzung ist es, vor allem kleineren Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Mit dem neuen Gewerbegebiet kann die Gemeinde gezielt vorgehen und entsprechende Firmen ansiedeln. Durch die Möglichkeit moderne Arbeitsplätze in zukunftsfähigen Betrieben zu schaffen, kann sich die Gemeinde Schwabhausen bei der Gewerbegebietsausweisung bewusst von üblichen Gewerbegebieten abheben. Insbesondere ist hier auch der S-Bahn-Anschluss anzuführen. Damit können attraktive Arbeitsplätze für Fachkräfte entstehen.*

*Für die verkehrsmäßige Erschließung (insb. Aufnahmefähigkeit der Kreuzung in Stetten) liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST vom Januar 2024 vor. Demnach hat die Kreuzung auch mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet – innerhalb der Spitzenstunden – die Leistungsfähigkeitsgrenze nicht erreicht. Durch eine zusätzliche Erschließungsstraße von der Staatsstraße im Norden würde die Kreuzung Dorfstraße/ Staatsstraße St 2047 zusätzlich entlastet und die Fahrleistungen reduziert. Eine direkte fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Gewerbegebiet führt nach Aussage des Gutachters ebenfalls potentiell zu geringerem Kfz-Verkehr.*

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil  
am 09.06.2026

Seite: 35



Laut Gutachten geht man werktäglich von knapp 80 KFZ-Fahrten/h in beide Richtungen (Kreisstraße DAH 10/ST2047) aus, so das werktäglich mit ca. 600 KFZ-Fahrten gerechnet wird. Es wird angenommen, das 100 Fahrten (ca. 15%) des Verkehrsaufkommens in südwestliche Richtung (Richtung Oberbachern) abgewickelt werden.

Die Gemeinde Schwabhausen möchte laut Begründung Flächen für Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen und die heimische Wirtschaft stützen. Logistikunternehmen die viel Platz benötigen, Verkehr verursachen und wenige Arbeitsplätze bieten sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden. Die Entwicklung der Gewerbefläche soll bedarfsangepasst und ggf. in Abschnitten erfolgen. Zielsetzung ist es vor allem kleineren Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Mit dem neuen Gewerbegebiet kann die Gemeinde gezielt vorgehen und entsprechende Firmen ansiedeln.

**Beschluss:**

*Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der erneuten Auslegung der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schwabhausen. Der Gemeinderat nimmt die Abwägung der Gemeinde Schwabhausen vom 12.03.2024 zur Kenntnis und schlägt vor, die Einwände gem. Schreiben vom 23.09.2022 aufrecht zu erhalten. Ein entsprechender Beschluss ist in der Bauausschusssitzung am 21.11.2024 zu fassen, sowie ein Schreiben an die Gemeinde Schwabhausen vorzubereiten.*

*Abstimmungsergebnis:*

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 19 |
| Ja:              | 19 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: |    |

**Abwägung und Beschluss der Gemeinde Schwabhausen vom 10.04.2025:**

*Die Stellungnahme der Gemeinde Bergkirchen wird zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung und den Beschluss vom 07.02.2023 und 12.03.2024 verwiesen.*

*Auf der Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten sollte aus Sicht der Gemeinde durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Stetten keine wesentliche Verkehrszunahme stattfinden. Die überregionale Anbindung erfolgt eher über die Kreisstraße DAH 10 (Dorfstraße) und die Staatsstraße ST 2047 (Dachauer Straße).*

*Nach wie vor ist die Gemeinde Schwabhausen der Meinung, dass Kreisstraßen genauso wie Staatsstraßen dazu da sind den überregionalen Verkehr aufzunehmen.*

*Die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST, Stand Januar 2024 geht davon aus, dass nur 15 % aller Fahrten zum Gewerbegebiet über die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10) in südwestliche Richtung stattfinden.*

*Eine Verkehrsmehrung um ca. 20 % liegt gem. Einschätzung des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST im Bereich werktäglicher Schwankungen.*

*Bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung ist auf die nachfolgende Planungsebene zu verweisen.*

*Abstimmung: Ja 9 Nein 0*

In der Abwägung vom Bau- und Umweltausschuss vom 10.04.2025 der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen.

Ein Verkehrsgutachten liegt der Planung für den Bebauungsplan nicht bei, die Stellungnahme sollte deshalb übernommen werden:

mit Email vom 23.04.2026 wurde die Gemeinde Bergkirchen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Control Center“ der Gemeinde Schwabhausen gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Wir bedanken uns für die Fristverlängerung bis zum 12.06.2026.

Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.  
Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.

Eine Verkehrsanbindung nach Süden sehen wir als äußerst kritisch, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70$  km/h ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40$  km/h möglich.

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.  
Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.

Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.

Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.

Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.

Wir sehen die Standortwahl aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch an.

Eine Abstimmung mit der Gemeinde Bergkirchen bzgl. der verkehrsmäßigen Erschließung bzw. Verkehrsanbindung erscheint zweckmäßig

Bei der Abwägung der 4. Flächennutzungsplanänderung vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schwabhausen vom 10.04.2025 wurde bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird als zweckmäßig erachtet.

In der Begründung zur 7. FNP Änderung der Gemeinde Schwabhausen wird aufgeführt, dass derzeit zur Einschätzung der künftigen verkehrlichen Entwicklung infolge der Aufsiedlung des GE-Gebietes ein Verkehrsgutachten in Arbeit ist.

Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird als zweckmäßig erachtet.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Control Center“ der Gemeinde Schwabhausen.

Folgende Stellungnahme ist an die Gemeinde Schwabhausen zu senden:

Mit Email vom 23.04.2026 wurde die Gemeinde Bergkirchen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Control Center“ der Gemeinde Schwabhausen gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Wir bedanken uns für die Fristverlängerung bis zum 12.06.2026.

Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.  
Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.

Eine Verkehrsanbindung nach Süden sehen wir als äußerst kritisch, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70 \text{ km/h}$  ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40 \text{ km/h}$  möglich.

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.  
Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.

Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.

Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.

Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.

Wir sehen die Standortwahl aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch an.

Bei der Abwägung der 4. Flächennutzungsplanänderung vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schwabhausen vom 10.04.2025 wurde bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird als zweckmäßig erachtet.

In der Begründung zur 7. FNP Änderung der Gemeinde Schwabhausen wird aufgeführt, dass derzeit zur Einschätzung der künftigen verkehrlichen Entwicklung infolge der Aufsiedlung des GE-Gebietes ein Verkehrsgutachten in Arbeit ist.  
Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird als zweckmäßig erachtet.

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher  
Teil  
am 09.06.2026

Seite: 39

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

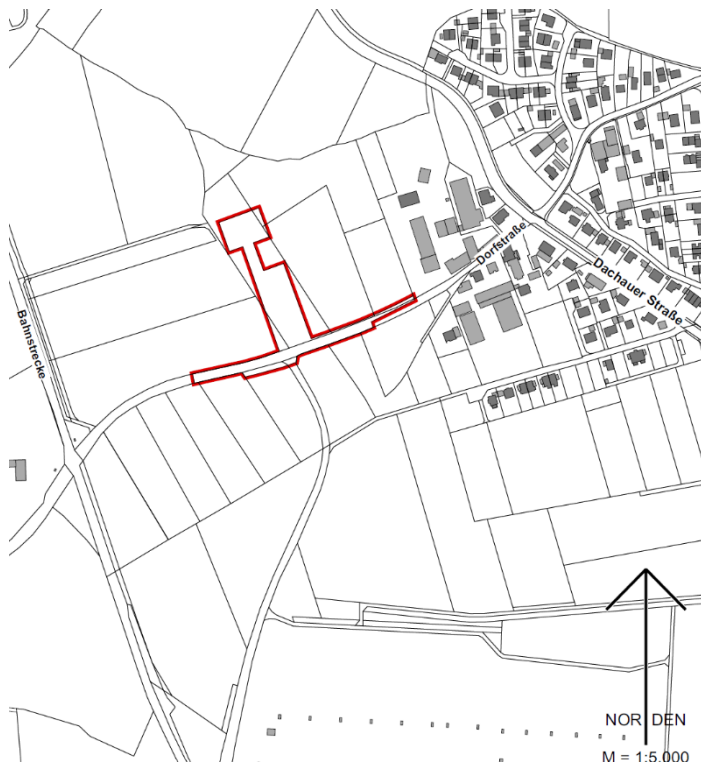
### 5.3. Bebauungsplan "Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe" der Gemeinde Schwabhausen, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

#### Sachverhalt:

Mit Email vom 22.04.2026 wurde die Gemeinde Bergkirchen von der Gemeinde Schwabhausen frühzeitig als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 23.04.2026 bis 08.06.2026.

Mit Email vom 27.04.2026 wurde eine Fristverlängerung beantragt, diese wurde bis 12.06.2026 gewährt.





Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt, als Ergebnis des Gewerbeentwicklungs-konzepts (2023) und des Rahmenplans Gewerbegebiet Stetten (in Bearbeitung seit Herbst 2025) im Ortsteil Stetten Gewerbeflächen zu entwickeln. Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan „Sondergebiet Control Center in Stetten“ werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Vorgaben für die zur Erschließung des Control Centers nötigen baulichen Anlagen getroffen. Dies sind:

- Parkdeck
- Verbreiterung der Dorfstraße (Linksabbiegerspur)
- neue Erschließungsstraße (zunächst als Stich)
- Versorgungsfläche (v. a. zur Niederschlagswasserbeseitigung)

Ziel des Bebauungsplans ist es mithin, die verkehrliche und abwassertechnische Erschließung für die Hauptnutzungen im östlichen SO und im westlich langfristig geplanten GE herzustellen. Hauptgebäude im Sinne eines GE-Gebietes sind zum jetzigen Zeitpunkt zwar nicht geplant, die Festsetzung soll jedoch einen Spielraum ermöglichen. Aus dem Rahmenplan wird deutlich, dass das Parkdeck notwendig für die Funktion des Gesamtgefüges ist, insofern ist die Unterbringung des Parkdecks im Baugebietstyp GE zweckmäßig.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht erstellt. Für die eng miteinander verknüpften Bebauungspläne: „Control Center“ und „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Für den Ausgleich wird ein Gesamtkonzept erstellt, das auch die langfristig geplante GE-Ausweisungen westlich der beiden Bebauungsplan-Umgriffe mitdenkt.

Über die zu Verfahrensbeginn noch lückenhaften Informationen zu Natur und Arten wurden die zuständigen Fachbehörden informiert. Diese sowie der Umweltbericht und die Ausgleichsbilanzierung werden im Laufe des Verfahrens nach Kenntnisstand aus der artenschutzrechtlichen Kartierung ergänzt, die derzeit erstellt wird

Das Plangebiet wird von Süden erschlossen über die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10, mit 10 m tiefer Anbauverbotszone). Über die Kreisstraße ist das Plangebiet mit der durch Stetten verlaufenden Staatsstraße St 2047 verbunden und über diese an das weitere überörtliche klassifizierte Straßennetz (weitere Staatsstraßen und die BAB 8) angebunden.

Über die Dorfstraße und den entlang der S-Bahn-Trasse führenden Fuß- und Radweg in Richtung Schwabhausen sowie auch über die Dachauer Straße mit straßenbegleitendem Fuß- und Radweg ist eine Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt Schwabhausen gegeben.

Die technische Erschließung (Strom, Wasser, Abwasser) soll im Zuge der Planungen für die weitere gewerbliche Entwicklung für den Ortsteil Stetten insgesamt neu organisiert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den von der Planung betroffenen Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Zur Erschließung sieht er eine Ringstraße vor und eine mögliche Anbindung an die St 2047 im Nordosten. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (7. FNP-Änderung). Angepasst wird die Lage der Erschließungsstraße. Als Baugebiet ist weiterhin ein GE geplant und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

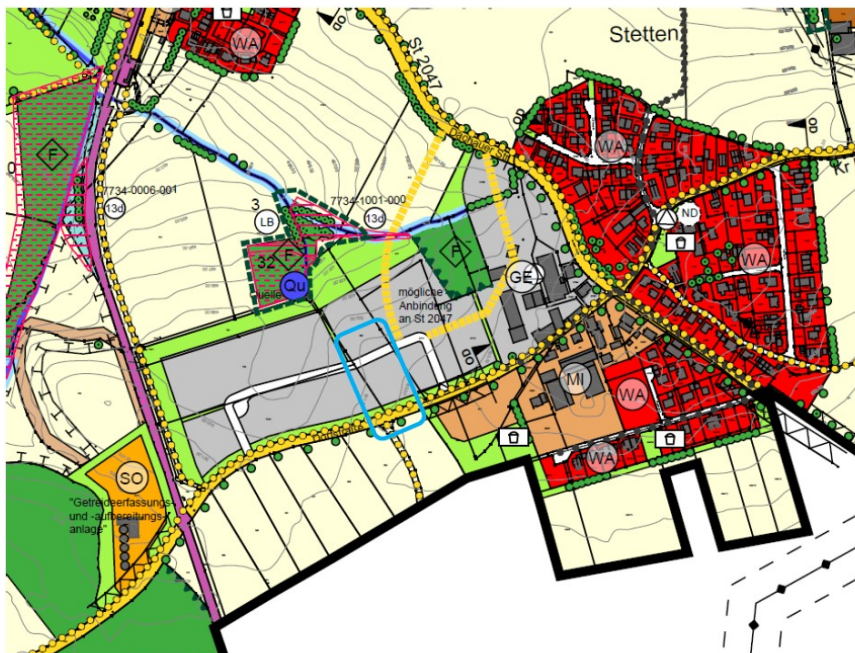


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung der 4. Änderung (wirksam seit 2025) mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Die Bauleitplanung beruht auf einer Gewerbeflächenentwicklungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 2023 und einer daraus resultierenden Rahmenplanung für die Gewerbeentwicklungsfläche in Stetten.

Die Rahmenplanung ist noch nicht abgeschlossen und wird parallel weiterverfolgt. Mit der Rahmenplanung möchte die Gemeinde die für die Entwicklung des Gewerbebestandes wichtigen Themen insgesamt klären wie z. B. Erschließung und Ausgleich. Die Rahmenplanung hat einen Stand erreicht, der für Teilbereiche eine konkrete Planung in Form von Bebauungsplänen erlaubt. Die Themen Erschließung (Verkehr einschließlich alternativer Trassen, technische Erschließung), Eingriff und Ausgleichskonzept, Waldersatz und Artenschutz sind bereits soweit untersucht und diskutiert sowie mit den betroffenen Behörden besprochen, dass die grundsätzliche Machbarkeit gegeben ist und die Planungen parallel geführt werden können. Es ist eine abschnittsweise Entwicklung vorgesehen. Als Reihenfolge zeichnet sich heute ab, dass zu-

nächst der Standort für das Control Center und seine Erschließung gesichert wird. Die Überplanung des PeLa-Geländes soll folgen; hier sind jedoch die Eigentumsverhältnisse und Interessen Privater zu berücksichtigen, die momentan aus verschiedenen Gründen keine sofortige Klärung der zukünftigen Bebauung und Nutzung zulassen. Als letzter Schritt sollen die weiteren Gewerbeflächen erschlossen werden.

Die grundlegenden Fragen der Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Ortsteil Stetten sind bereits umfassend untersucht und auch in Beteiligungsverfahren mit der örtlichen Bevölkerung und Interessierten diskutiert worden.

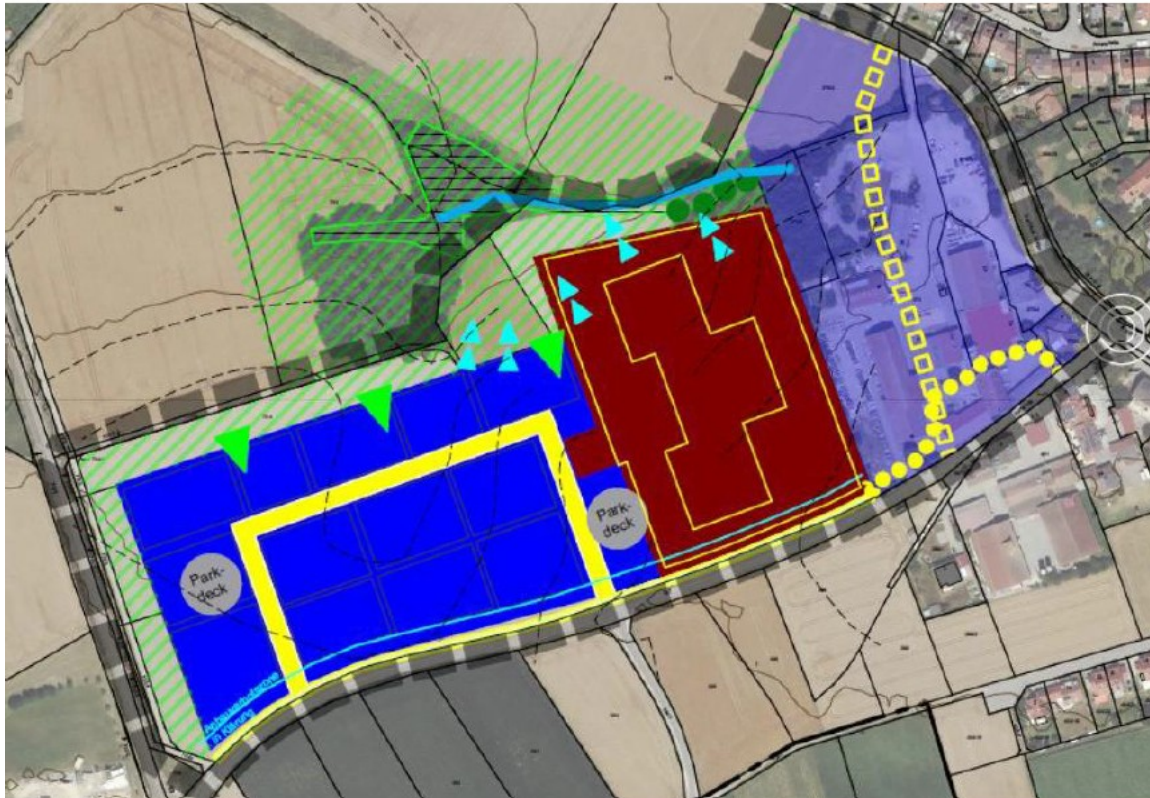


Abb. 9 Strukturkonzept vorgestellt im Bürgerworkshop im Nov. 2025, ohne Maßstab

Das Parkdeck wird von der neu herzustellenden Stichstraße im Westen aus erschlossen. Das Konzept sieht vor, das obere, ebenerdige Parkdeck vom Süden zu erschließen und das untere Parkdeck im Norden, sodass das nach Norden abfallende Gelände sinnvoll genutzt wird.

Die Stichstraße, als 1. Bauabschnitt der künftig durch das GE-West geplante Ringstraße, zweigt mittel neu herzustellender Linksabbiegerspur von der Dorfstraße (DAH 10) nach Norden ins Plangebiet ab und endet auf Höhe der Zufahrt des SO „Control Center“. Die Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 14 m eingetragen. Geplant ist ein ostseitiger Fußweg, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt, sowie westseitig ein grüner Entwässerungstreifen, der langfristig zur Erschließung der dortigen GE-Baugrundstücke in Teilen überfahrbar ausgebildet werden kann. Nach Norden verjüngt sich die Straßenbreite und wird als schmaler, notbefahrbarer Fußweg Richtung Entwässerungsmulde und Trafostation weitergeführt.

Die Fahrbahn der Dorfstraße umfasst im Bestand nicht die gesamte Breite des Flurstücks Nr. 387. Deren Ausbau mit im Norden Fuß- und Radweg, danach Entwässerungs- und Grünstreifen

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil  
am 09.06.2026

Seite: 43

fen, Fahrbahn und südlichen Bankett ist geplant. Zusätzlich findet eine Aufweitung zur Herstellung der von der Straßenverkehrsbehörde geforderten Linksabbiegerspur statt.

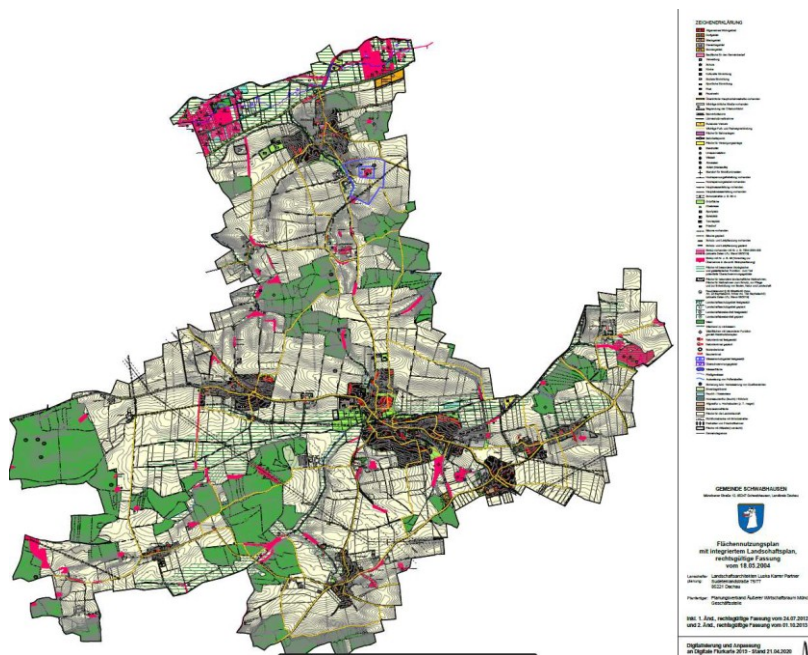
Die Gemeinde wurde bereits mehrfach, zuletzt vom 18.11.2024 bis 06.12.2024 als Behörde und Träger öffentlicher Belange zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen beteiligt.

Zuletzt wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Bauausschusssitzung am 21.11.2024 behandelt:

### **Sitzungsauszug vom 21.11.2024:**

*Mit Email vom 14.11.2024 wurde die Gemeinde Bergkirchen als Träger öffentlicher Belange und Behörde zur erneuten Auslegung der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schwabhausen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs.3 Satz 3 BauGB beteiligt. Aufgrund der erneuten Beteiligung, ist die Abgabe von Stellungnahmen auf die geänderten oder ergänzten Teile und die möglichen Auswirkungen der Änderung oder Ergänzung beschränkt (§ 4a Abs. 3 S. 2 BauGB)*

*Die öffentliche Auslegung findet statt in der Zeit vom 18.11.2024 bis 06.12.2024.*



*Mit Email vom 11.08.2022 wurde die Gemeinde Bergkirchen als Träger öffentlicher Belange und Behörde zur Auslegung der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schwabhausen gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und dieser wurde in der Bauausschusssitzung am 22.09.2022 behandelt*

### **Auszug aus der Sitzung am 22.09.2022:**

*Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen umfasst:*

- Umstrukturierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen, Schaffung von Flächen für Gewerbegebiete, Gemeinbedarf, Verkehr (Umgehung)
- Kleine Korrekturen und Arrondierungen, Berichtigungen und nachrichtliche Übernahmen - Änderung für das Grundstück Flur-Nr. 120, Gemarkung Schwabhausen von „Fläche für die Land-

wirtschaft“ in „Fläche für soziale Zwecke“ zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern.

*Da die Stellungnahme bis 16.09.2022 bei der Gemeinde Schwabhausen abzugeben ist, hat die Verwaltung eine Fristverlängerung beantragt und diese bis 27.09.2022 erhalten.*

*Es ist angedacht im Bereich von Stetten nach Westen das Gewerbegebiet zu erweitern.*

*Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.*

*Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.*

*Eine Verkehrsanbindung nach Süden wird als äußerst kritisch gesehen, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.*

*Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.*

*Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70$  km/h ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40$  km/h möglich.*

*Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.*

*Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichem Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.*

*Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.*

*Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.*

*Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.*

*Die Standortwahl wird aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch angesehen.*

### **Beschluss:**

*Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen und erhebt zur Standortwahl des Gewerbegebiets von Stetten nach Westen bedenken.*

*Die im Sachverhalt aufgeführten Einwände sind fristgerecht an die Gemeinde Schwabhausen zu senden.*

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Die Einwände wurden mit Schreiben vom 23.09.2022 an die Gemeinde Schwabhausen übersandt.*

**Stellungnahme an Schwabhausen vom 23.09.2022**

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher  
Teil  
am 09.06.2026

---

Seite: 45

mit Schreiben vom 11.08.2022 wurde die Gemeinde Bergkirchen zur Auslegung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Wir bedanken uns für die Fristverlängerung bis zum 27.09.2022.

Es ist angedacht im Bereich von Stetten nach Westen das Gewerbegebiet zu erweitern.

Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.  
Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.

Eine Verkehrsanbindung nach Süden sehen wir als äußerst kritisch, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70 \text{ km/h}$  ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40 \text{ km/h}$  möglich.

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.

Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.

Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.

Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.

Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.

Wir sehen die Standortwahl aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch an.

*Abwägung der Stellungnahme von der Gde. Schwabhausen vom 04.04.2023:*

**Abwägung und Beschluss:**

Im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen möchte die Gemeinde schwerpunktmäßig Flächen für örtliche Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen, die heimische Wirtschaft stützen und wenig Fahrverkehr verursachen. Logistikunternehmen etc., die viel Verkehr verursachen, sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden.

Kreisstraßen sind dazu da, den überregionalen Verkehr aufzunehmen.

Zudem soll für die verkehrsmäßige Erschließung auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. ein Verkehrsgutachten erarbeitet bzw. die Realisierbarkeit eines GE aus verkehrlichen Überlegungen im Vorfeld geprüft werden.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

*Mit Email vom 29.06.2023 wurde die Gemeinde Bergkirchen erneut als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und in der Bauausschusssitzung am 06.07.2023 folgender Beschluss gefasst.*

**Beschluss:**

*Der Bauausschuss nimmt die Abwägung der Gemeinde Schwabhausen zur Kenntnis. Die Bedenken gem. Schreiben vom 23.09.2022 werden aufrechterhalten. Die verkehrsmäßige Erschließung bzw. Verkehrsanbindung ist mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden abzustimmen und die Bedenken sind im beabsichtigten Verkehrsgutachten zu berücksichtigen.*

*Der Beschluss wurde mit Schreiben vom 10.07.2023 der Gemeinde Schwabhausen erneut mitgeteilt.*

*Mit Schreiben vom 08.05.2024 hat die Gemeinde Schwabhausen den Auszug der Abwägung sowie den Hinweis, dass eine erneute Auslegung erfolgen wird an die Gemeinde Bergkirchen übersandt.*

*Schreiben der Gemeinde Schwabhausen vom 08.05.2024:*

der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 12.03.2024 zur 4. Flächennutzungsplanänderung den als Anlage beigefügten Beschluss zu Ihrer Stellungnahme (behandelt unter Punkt 1.18) gefasst.

Es wird Ihnen hiermit das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass eine erneute Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB erfolgen wird. Stellungnahmen sind hier auf die Änderungen und Ergänzungen aus der letzten Sitzung zu beziehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

*Auszug aus der Sitzung vom 12.03.2024 der Gemeinde Schwabhausen:*

**Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme der Gemeinde Bergkirchen wird zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung und den Beschluss vom 07.02.2023 verwiesen.

Mittlerweile liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST, Stand Januar 2024 vor. In dem Gutachten wurden die verkehrlichen Wirkungen durch die geplanten gewerblichen Bauflächen im Westen von Stetten untersucht:

*Geht man von der Langzeiterhebung für das Gewerbegebiet in Schwabhausen südlich der Bahnstrecke S2 aus, für das werktäglich ein Aufkommenswert von knapp 80 KFZ-Fahrten/ha in der Summe beider Richtungen ermittelt wurde, so generiert die gesamte Fläche [bestehendes Gewerbegebiet im Westen von Stetten mit geplanter Erweiterung = ca. 7,6 ha] werktäglich **ca. 600 KFZ-Fahrten**.*

*Hinsichtlich der Verteilung im Raum wird zunächst angenommen, dass 100 Fahrten (ca. 15%) des Verkehrsaufkommens über die Dorfstraße in südwestliche Richtung abgewickelt werden.*

*Der Verkehr in und aus Richtung Nordosten zu der Kreuzung ST2047/Kreisstraße DAH10 ergibt sich dann zu ca. 500 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen. Das ist – gegenüber der Dauermessung der Gemeinde (täglich ca. 2.600 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen) – eine Verkehrsmehrung um ca. 20%. Letztendlich liegt das im Bereich werktäglicher Schwankungen - zumindest über das Jahr hinweg.*

*Auf dieser Basis wurde die Leistungsfähigkeit der Kreuzung mit der Lichtsignalanlage mit nachstehendem Ergebnis berechnet. Danach haben die Qualitätsstufen des Verkehrs (QSV) für die jeweiligen Zuläufe in der Prognose keinen signifikanten Unterschied gegenüber den Bestandsdaten.*

*Kennzeichen des Verkehrsgeschehens ist, dass im Zuge der Staatsstraße zur morgen- bzw. abendlichen Spitzenstunde eindeutig gerichtete Ströme herrschen. Dieser Tatsache ist insofern Rechnung getragen, dass die Signalanlage eine verkehrsabhängige und damit optimale Steuerung hat.*

*Die geplante direkte Erschließung des Gewerbegebietes von der Dachauer Straße nördlich der Bebauung aus (...) entlastet potenziell die Hauptkreuzung und ist auch insofern positiv zu werten. Diese Straßenverbindung führt insgesamt auch zu einer Reduzierung der Fahrleistung.*

*Sinnvoll wäre auch eine direkte Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Gewerbegebiet – etwa entlang des Baches – für den Fuß- und Radverkehr.*

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens hält die Gemeinde an der Planung der gewerblichen Baufläche fest.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 2**

***Ausschnitt aus der überarbeiteten Begründung:***

*Im Westen von Stetten auf Fl.-Nr. 377/1, 377 TF, 378/2, 382 TF, Gmkg. Rumeltshausen sowie Fl.-Nr. 705, 705/1, Gmkg. Puchschlagten strebt die Gemeinde eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche an. 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. 7,60 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. Westlich der Bahnlinie besteht bereits das Sondergebiet „Getreideerfassungs- und aufbereitungsanlage“. Die Erweiterung stellt damit einen Lückenschluss her. Zur Einbindung in*

*die Landschaft ist eine umfangreiche Eingrünung vorgesehen. Ca. 2,88 ha Fläche werden als Eingrünungsflächen dargestellt.*

*Insgesamt umfasst die geplante gewerbliche Baufläche westlich von Stetten inkl. Eingrünung ca. 8,78 ha. Tatsächlich neu sind davon jedoch nur ca. 5,49 ha, da 1,18 ha bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt sind und ca. 2,11 ha südlich von Schwabhausen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zurückgenommen werden. Zieht man noch die vorgesehenen Flächen zur Eingrünung (ca. 2,88 ha) ab, verbleiben lediglich 2,61 ha die als neue gewerbliche Bauflächen dargestellt werden (vgl. Skizze unten).*

*Tendenziell möchte die Gemeinde hier Flächen für Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen und die heimische Wirtschaft stützen. Logistikunternehmen, die viel Platz benötigen, Verkehr verursachen und wenige Arbeitsplätze bieten sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden. Die Entwicklung der Gewerbefläche soll bedarfsangepasst und ggf. in Abschnitten erfolgen.*

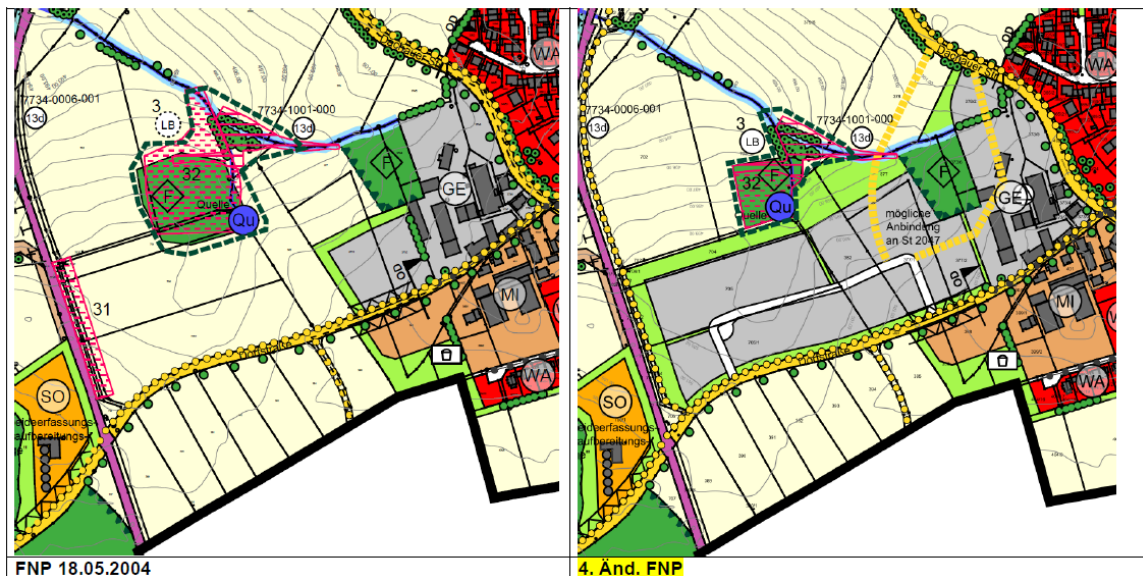
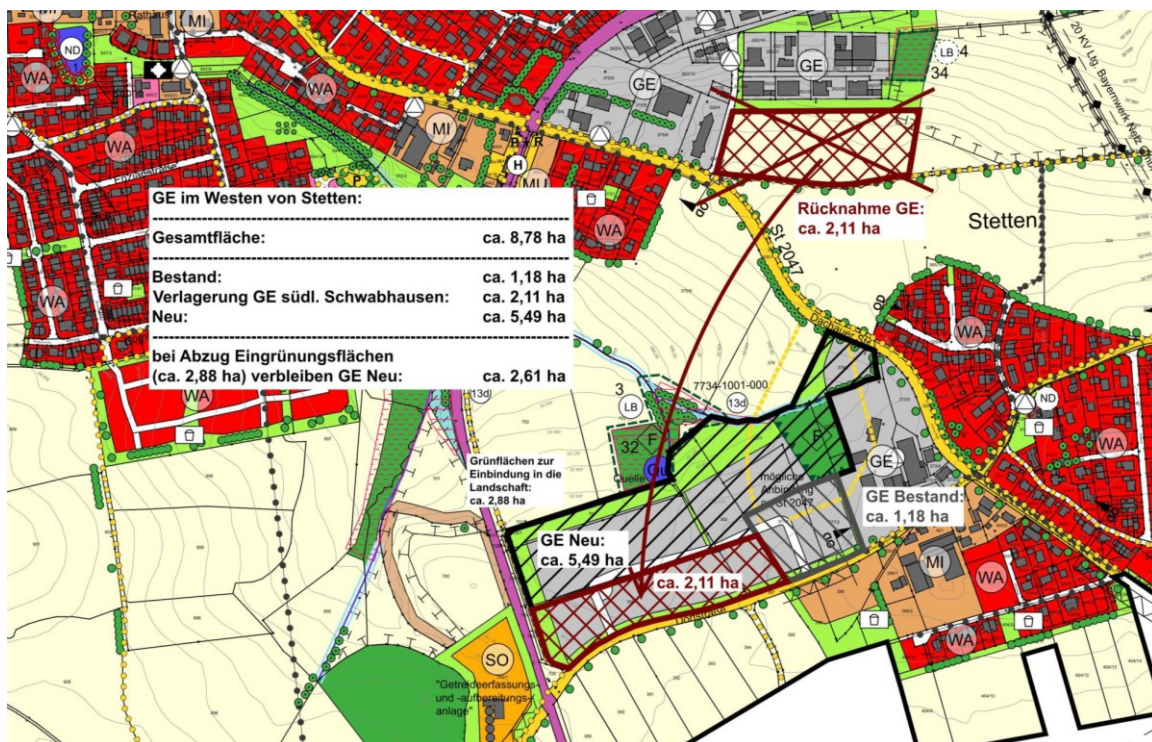
*Zielsetzung ist es, vor allem kleineren Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Mit dem neuen Gewerbegebiet kann die Gemeinde gezielt vorgehen und entsprechende Firmen ansiedeln. Durch die Möglichkeit moderne Arbeitsplätze in zukunftsfähigen Betrieben zu schaffen, kann sich die Gemeinde Schwabhausen bei der Gewerbegebietsausweisung bewusst von üblichen Gewerbegebieten abheben. Insbesondere ist hier auch der S-Bahn-Anschluss anzuführen. Damit können attraktive Arbeitsplätze für Fachkräfte entstehen.*

*Für die verkehrsmäßige Erschließung (insb. Aufnahmefähigkeit der Kreuzung in Stetten) liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST vom Januar 2024 vor. Demnach hat die Kreuzung auch mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet – innerhalb der Spitzenstunden – die Leistungsfähigkeitsgrenze nicht erreicht. Durch eine zusätzliche Erschließungsstraße von der Staatsstraße im Norden würde die Kreuzung Dorfstraße/ Staatsstraße St 2047 zusätzlich entlastet und die Fahrleistungen reduziert. Eine direkte fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Gewerbegebiet führt nach Aussage des Gutachters ebenfalls potentiell zu geringerem Kfz-Verkehr.*

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil  
am 09.06.2026

Seite: 49



Laut Gutachten geht man werktäglich von knapp 80 KFZ-Fahrten/h in beide Richtungen (Kreisstraße DAH 10/ST2047) aus, so das werktäglich mit ca. 600 KFZ-Fahrten gerechnet wird. Es wird angenommen, das 100 Fahrten (ca. 15%) des Verkehrsaufkommens in südwestliche Richtung (Richtung Oberbachern) abgewickelt werden.

Die Gemeinde Schwabhausen möchte laut Begründung Flächen für Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen und die heimische Wirtschaft stützen. Logistikunternehmen die viel Platz benötigen, Verkehr verursachen und wenige Arbeitsplätze bieten sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden. Die Entwicklung der Gewerbefläche soll bedarfsangepasst und ggf. in Abschnitten erfolgen. Zielsetzung ist es vor allem kleineren Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Mit dem neuen Gewerbegebiet kann die Gemeinde gezielt vorgehen und entsprechende Firmen ansiedeln.

**Beschluss:**

*Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der erneuten Auslegung der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schwabhausen. Der Gemeinderat nimmt die Abwägung der Gemeinde Schwabhausen vom 12.03.2024 zur Kenntnis und schlägt vor, die Einwände gem. Schreiben vom 23.09.2022 aufrecht zu erhalten. Ein entsprechender Beschluss ist in der Bauausschusssitzung am 21.11.2024 zu fassen, sowie ein Schreiben an die Gemeinde Schwabhausen vorzubereiten.*

*Abstimmungsergebnis:*

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 19 |
| Ja:              | 19 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: |    |

**Abwägung und Beschluss der Gemeinde Schwabhausen vom 10.04.2025:**

*Die Stellungnahme der Gemeinde Bergkirchen wird zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung und den Beschluss vom 07.02.2023 und 12.03.2024 verwiesen.*

*Auf der Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten sollte aus Sicht der Gemeinde durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Stetten keine wesentliche Verkehrszunahme stattfinden. Die überregionale Anbindung erfolgt eher über die Kreisstraße DAH 10 (Dorfstraße) und die Staatsstraße ST 2047 (Dachauer Straße).*

*Nach wie vor ist die Gemeinde Schwabhausen der Meinung, dass Kreisstraßen genauso wie Staatsstraßen dazu da sind den überregionalen Verkehr aufzunehmen.*

*Die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST, Stand Januar 2024 geht davon aus, dass nur 15 % aller Fahrten zum Gewerbegebiet über die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10) in südwestliche Richtung stattfinden.*

*Eine Verkehrsmehrung um ca. 20 % liegt gem. Einschätzung des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST im Bereich werktäglicher Schwankungen.*

*Bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung ist auf die nachfolgende Planungsebene zu verweisen.*

*Abstimmung: Ja 9 Nein 0*

In der Abwägung vom Bau- und Umweltausschuss vom 10.04.2025 der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen.

Ein Verkehrsgutachten liegt der Planung für den Bebauungsplan nicht bei, die Stellungnahme sollte deshalb übernommen werden:

Mit Email vom 22.04.2026 wurde die Gemeinde Bergkirchen von der Gemeinde Schwabhausen frühzeitig als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ beteiligt.

Wir bedanken uns für die Fristverlängerung bis zum 12.06.2026.

Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.  
Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.

Eine Verkehrsanbindung nach Süden sehen wir als äußerst kritisch, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70$  km/h ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40$  km/h möglich.

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.  
Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.

Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.

Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.

Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.

Wir sehen die Standortwahl aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch an.

Eine Abstimmung mit der Gemeinde Bergkirchen bzgl. der verkehrsmäßigen Erschließung bzw. Verkehrsanbindung erscheint zweckmäßig

Bei der Abwägung der 4. Flächennutzungsplanänderung vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schwabhausen vom 10.04.2025 wurde bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird als zweckmäßig erachtet.

In der Begründung zur 7. FNP Änderung der Gemeinde Schwabhausen wird aufgeführt, dass derzeit zur Einschätzung der künftigen verkehrlichen Entwicklung infolge der Aufsiedlung des GE-Gebietes ein Verkehrsgutachten in Arbeit ist.

Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird als zweckmäßig erachtet.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Aufstellung des Bebauungsplans „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ der Gemeinde Schwabhausen.

Folgende Stellungnahme ist an die Gemeinde Schwabhausen zu senden:

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher  
Teil  
am 09.06.2026

Seite: 52

Mit Email vom 22.04.2026 wurde die Gemeinde Bergkirchen von der Gemeinde Schwabhausen frühzeitig als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ beteiligt.

Wir bedanken uns für die Fristverlängerung bis zum 12.06.2026.

Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen.  
Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.

Eine Verkehrsanbindung nach Süden sehen wir als äußerst kritisch, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von  $v = 70 \text{ km/h}$  ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40 \text{ km/h}$  möglich.

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.

Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.

Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.

Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.

Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.

Wir sehen die Standortwahl aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch an.

Eine Abstimmung mit der Gemeinde Bergkirchen bzgl. der verkehrsmäßigen Erschließung bzw. Verkehrsanbindung erscheint zweckmäßig

Bei der Abwägung der 4. Flächennutzungsplanänderung vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schwabhausen vom 10.04.2025 wurde bzgl. der weiteren Abstimmung der verkehrsmäßigen Erschließung auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird als zweckmäßig erachtet.

In der Begründung zur 7. FNP Änderung der Gemeinde Schwabhausen wird aufgeführt, dass derzeit zur Einschätzung der künftigen verkehrlichen Entwicklung infolge der Aufsiedlung des GE-Gebietes ein Verkehrsgutachten in Arbeit ist.

Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird als zweckmäßig erachtet.

In diesem Zusammenhang ist die Zuwegung für den PKW-Verkehr und die Fußgänger durch das PeLa-Gelände nochmals detailliert durch die Gemeinde Schwabhausen aufzuzeigen.

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

---

**5.4.      2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 "zwischen Lärchenweg  
und Bayernwerkstraße" der Gemeinde Karlsfeld, Beteiligung als  
Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

**Sachverhalt:**

Mit Email vom 23.04.2026 wurde die Gemeinde Bergkirchen als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße“ beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgt vom 27.04.2026 bis 08.06.2026. Mit Email vom 27.04.2026 wurde eine Fristverlängerung beantragt, diese wurde bis 12.06.2026 gewährt.

Die 1. Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.02.2026 bis 13.03.2026 zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße“, hierzu wurde in der Bauausschusssitzung am 26.02.2026 folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

*Der Bauausschuss nimmt den Bebauungsplan Nr. 110 – 2. Änderung „zwischen Lärchenweg und Bayerwerkstraße“ der Gemeinde Karlsfeld zur Kenntnis und erhebt weder Einwände noch Bedenken.*



## 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die ursprünglichen Ziele für den südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 110 haben sich geändert. Die Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes waren im Ursprungsbebauungsplan als Flächen für die Kindertageseinrichtung vorgesehen. Diese werden jedoch nicht in vollem Umfang benötigt, sodass diese Flächen noch zur Verfügung stehen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat daher die folgenden Ziele:

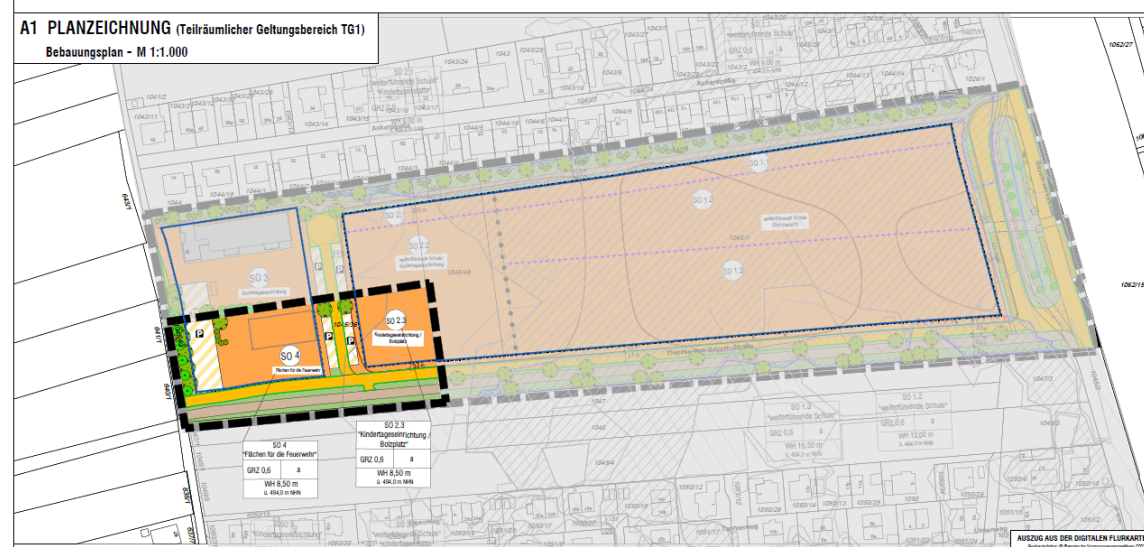
- Neubau eines Feuerwehrhauses
- Verlegung des bestehenden Bolzplatzes im Bereich Lärchenweg

Für die Anpassung der Planungsziele ist die Durchführung einer Bebauungsplanänderung notwendig.

## 1. Auslegung (Fassung vom 16.12.2025)



## 2. Auslegung (Fassung vom 22.04.2026)



Mit der 2. Auslegung haben sich folgende Änderungen und Ergänzungen ergeben:

### Änderungen und Ergänzungen nach der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Änderung der Verfahrensart (Regelverfahren statt § 13 BauGB)
- Anpassung an den tatsächlichen Straßenverlauf
- Anpassung der Grünordnung an den tatsächlichen Bestand
- Redaktionelle Anpassungen in der Planzeichnung

### Beschluss:

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil  
am 09.06.2026

Seite: 56

Der Gemeinderat nimmt den Bebauungsplan Nr. 110 – 2. Änderung „zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße“ der Gemeinde Karlsfeld zur Kenntnis und erhebt weder Einwände noch Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

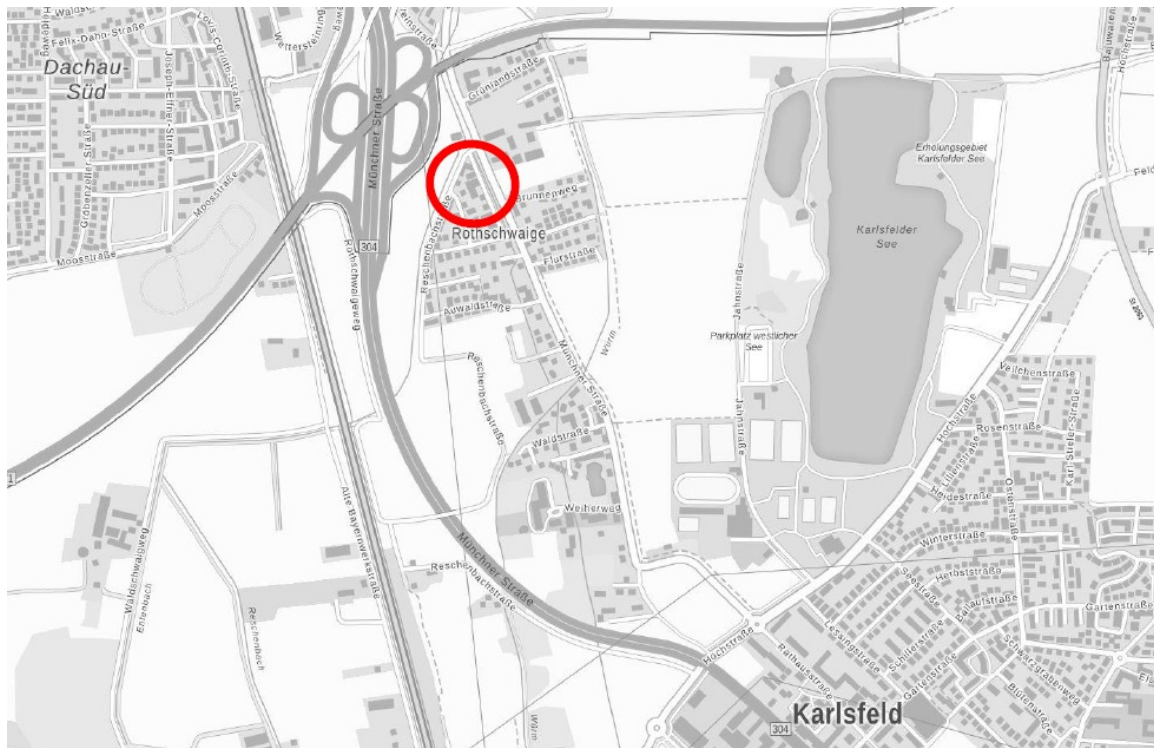
|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

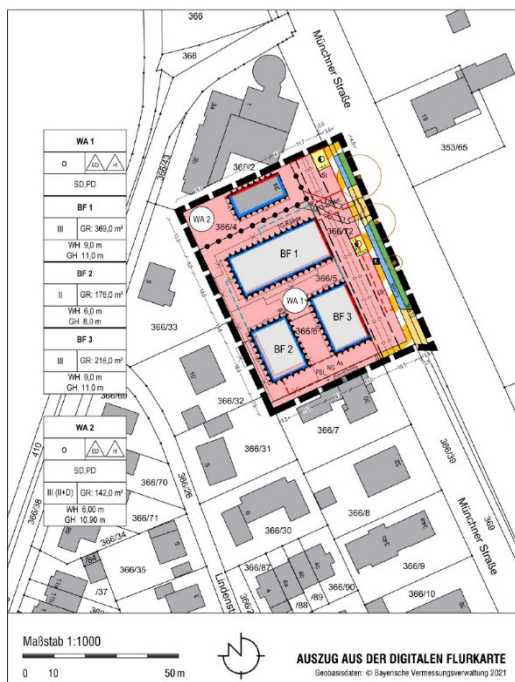
### 5.5. Bebauungsplan Nr. 114 "westlich der Münchner Straße, südöstlich der Reschenbachstraße in der Rothschaige" der Gemeinde Karlsfeld, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

#### Sachverhalt:

Mit Email vom 23.04.2026 wurde die Gemeinde Bergkirchen als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „westlich der Münchner Straße, südöstlich der Reschenbachstraße in der Rothschaige“ beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgt vom 27.04.2026 bis 08.06.2026. Mit Email vom 27.04.2026 wurde eine Fristverlängerung beantragt, diese wurde bis 12.06.2026 gewährt.





## 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der Veränderungswunsch der Nutzung des Eigentümers der Fl.Nr. 366/5 und 366/6 der Gemarkung Karlsfeld. Auf dem Grundstück befindet sich aktuell das Autohaus Huber & Söhne GmbH.

Die Planung des Eigentümers sieht den Abbruch des Autohauses sowie dessen Neuerrichtung an anderer Stelle der Gemeinde vor.

Nach Abbruch des Autohauses ist die Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern auf dem Areal vorgesehen.

Aufgrund des hohen Wohnungsdruckes in Karlsfeld sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische sowie immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Bebauungsplan Nr. 114 „westlich der Münchner Straße, südöstlich der Reschenbachstraße in der Rothschaige der Gemeinde Karlsfeld zur Kenntnis und erhebt weder Einwände noch Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

**6. Beitragserhöhung DenkMit! Bergkirchen, GADA zum 01.09.2026****Sachverhalt:**

Die Denk mit! Kinderbetreuungseinrichtungen GmbH & Co. KG hat erneut mit Wirkung zum 1. September dieses Jahres die Erhöhung der Kinderbetreuungsgebühren für die Kindertagesstätte im GADA beschlossen. Demnach werden sich sowohl die Elternbeiträge als auch die Verpflegungspauschale erhöhen. Die letzte Anpassung der Gebühren war im vergangenen Jahr.

In der Vergangenheit wurden die Beiträge für alle Eltern mit Hauptwohnsitz Bergkirchen durch die Gemeinde Bergkirchen bezuschusst, indem eine Ausgleichszahlung an die Denk mit! Kinderbetreuungseinrichtungen GmbH & Co. KG geleistet wurde. Im Gegenzug blieben die Gebühren für die Eltern identisch mit allen anderen Einrichtungen im Gemeindebereich. Dieses Vorgehen beruht auf der Trägervereinbarung vom 14.9.2013, welcher eine einheitliche Gebührenstruktur für alle Bergkirchner Einrichtungen forciert.

Im Nachfolgenden wird die Entwicklung der Gebühren des Trägers tabellarisch aufgelistet:

|                     | <b>Bis zum 31.08.2026</b> |                          |                  | <b>Neu ab dem 01.09.2026</b> |                          |                  |
|---------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Krippe</b>       | <b>DM bis 31.08.26</b>    | <b>Bgk seit 01.01.26</b> | <b>Differenz</b> | <b>DM ab 01.09.26</b>        | <b>Bgk seit 01.01.26</b> | <b>Differenz</b> |
| bis 4 Std           | 258,00 €                  | 341,00 €                 | 83,00 €          | 274,00 €                     | 341,00 €                 | 67,00 €          |
| bis 5 Std           | 357,00 €                  | 341,00 €                 | 16,00 €          | 378,00 €                     | 341,00 €                 | 37,00 €          |
| bis 6 Std           | 458,00 €                  | 366,00 €                 | 92,00 €          | 486,00 €                     | 366,00 €                 | 120,00 €         |
| bis 7 Std           | 485,00 €                  | 392,00 €                 | 93,00 €          | 515,00 €                     | 392,00 €                 | 123,00 €         |
| bis 8 Std           | 512,00 €                  | 416,00 €                 | 96,00 €          | 543,00 €                     | 416,00 €                 | 127,00 €         |
| bis 9 Std           | 541,00 €                  | 439,00 €                 | 102,00 €         | 574,00 €                     | 439,00 €                 | 135,00 €         |
| bis 10 Std          | 567,00 €                  | 462,00 €                 | 105,00 €         | 602,00 €                     | 462,00 €                 | 140,00 €         |
| <b>Kindergarten</b> | <b>DM bis 31.08.26</b>    | <b>Bgk seit 01.01.26</b> | <b>Differenz</b> | <b>DM ab 01.09.26</b>        | <b>Bgk seit 01.01.26</b> | <b>Differenz</b> |
| bis 5 Std           | 180,00 €                  | 178,00 €                 | 2,00 €           | 191,00 €                     | 178,00 €                 | 13,00 €          |
| bis 6 Std           | 203,00 €                  | 192,00 €                 | 11,00 €          | 215,00 €                     | 192,00 €                 | 23,00 €          |
| bis 7 Std           | 221,00 €                  | 206,00 €                 | 15,00 €          | 235,00 €                     | 206,00 €                 | 29,00 €          |
| bis 8 Std           | 239,00 €                  | 219,00 €                 | 20,00 €          | 255,00 €                     | 219,00 €                 | 36,00 €          |
| bis 9 Std           | 258,00 €                  | 232,00 €                 | 26,00 €          | 275,00 €                     | 232,00 €                 | 43,00 €          |
| bis 10 Std          | 277,00 €                  | 245,00 €                 | 32,00 €          | 295,00 €                     | 245,00 €                 | 50,00 €          |

In der mit dem Träger getroffenen Trägervereinbarung wurde geregelt, dass die Gemeinde Bergkirchen die Differenz zu den Gebühren von Denk mit! Kinderbetreuungseinrichtungen GmbH & Co. KG zu tragen hat. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, die Ausgleichszahlung an Denk mit! Kinderbetreuungseinrichtungen GmbH & Co. KG anzupassen und entsprechend zu erhöhen. Aktuell beträgt die Zahlung an den Träger monatlich rund 7.000,- Euro; diese Zahlung wird aufgrund der neuen Beiträge auf voraussichtlich rund 8.000,- Euro steigen.

Aufgrund der zuletzt deutlich gestiegenen Kosten im Kinderbetreuungsbereich ist es geboten, bis spätestens zum 1.1.2027 die Fortschreibung der gemeindlichen Benutzungsgebühren vorzubereiten.

**Beschluss:**

Die Anwesenden nehmen die neuen Kindergartengebühren der Denk mit! Kinderbetreuungseinrichtungen GmbH & Co. KG zur Kenntnis und beschließen die Anpassung der Ausgleichszahlungen an den Träger. Darüber hinaus wird die Verwaltung mit der Ausarbeitung einer neuen Benutzungs- und Gebührensatzung beauftragt, welche die bestehenden Regelungen ab 2027 ablösen soll.

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

---

## **7. Beauftragung zur Angebotseinholung – Infrastruktur- bzw. Folgekostenkonzept**

---

**Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung vom 24.03.2026 wurde die Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB und die Zuständigkeit bei Bauanträgen beschlossen.

Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (oft „Bauturbo“ genannt) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Politisches Ziel ist, den Kommunen befristet (bis Ende 2030) mehr Abweichungsmöglichkeiten vom Bauplanungsrecht einzuräumen.

Dieses Gesetz bringt eine Reihe konkreter Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) mit sich, die insbesondere für Gemeinden von zentraler Bedeutung sind. Kernstück ist die Einführung des neuen § 246e BauGB. Dieser Paragraph gibt Gemeinden die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen von den üblichen bauplanungsrechtlichen Vorschriften (nur wenn ein Gebäude überwiegend baurechtlich Wohnzwecken dient) abzuweichen, insbesondere von den Grundzügen der Bauleitplanung, um zügig neuen Wohnraum zu schaffen. Das bedeutet, dass für bestimmte Bauvorhaben in bereits bebauten oder vergleichbaren Gebieten auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans verzichtet werden kann. Für Kommunen eröffnet sich dadurch ein erheblicher Handlungsspielraum, sie müssen jedoch die Voraussetzungen sorgfältig prüfen und abwägen, in welchen Gebieten der „Bauturbo“ sinnvoll eingesetzt werden kann.

Voraussetzung zur Anwendung des Bauturbos ist die Zustimmung nach § 36 a BauGB der Gemeinde. Die Gemeinde sollte deshalb das beschleunigte Verfahren dann nutzen, wenn das Bauvorhaben mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die jetzt zugelassene Baukörpergröße in Länge, Breite und Höhe den Maßstab für die Kubatur zukünftiger Gebäude bildet. Im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz sind Entscheidungen nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren.

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung nach § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB unter der Bedingung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags erteilen, sofern der Vertragsinhalt innerhalb des zulässigen Rahmens des § 11 BauGB liegt (z. B. Kosten- und Folgekosten, städtebauliche Qualität, Bauverpflichtung). Die dreimonatige Genehmigungsfiktionsfrist aus Art 68 Abs. 2 BayBO, 42a Abs. 2 Satz 1 BayVwVfG wird dadurch nicht gehemmt. Die Zustimmung ist rechtzeitig erteilt, wird aber erst mit Eintritt der Bedingung (Vertragsabschluss) voll wirksam. Die Baugenehmigung kann deshalb erst erteilt werden, wenn die Gemeinde den Vertragsabschluss bestätigt hat. Soweit dies voraussichtlich nicht innerhalb der Genehmigungsfiktionsfrist erfolgen wird, kann die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 42a Abs. 2 die Fiktionsfrist aus wichtigem Grund verlängern oder dem Bauherrn den Verzicht auf die Genehmigungsfiktion nahelegen. Sollte in den drei Monaten keine Einigung möglich sein, sollte die Gemeinde jedoch die Zustimmung nach § 36a BauGB zunächst verweigern. Die Genehmigungsfiktion tritt nach drei Monaten ab Ersuchen des Landratsamtes an die Gemeinde ein. Es bestünde die Möglichkeit, durch Beteiligung der Öffentlichkeit, diese Frist nochmal um ein Monat zu verlängern.

Sie kann hierzu mit dem Vorhabenträger städtebauliche Verträge abschließen, um sicherzustellen, dass Wohnungsbauprojekte mit den öffentlichen Interessen in Einklang stehen. Durch solche Bedingungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, bestimmte städtebauliche Anforderungen zu erfüllen. Dies ist besonders relevant für Projekte, bei denen mehrere Wohnungen entstehen. Beispielsweise könnte eine Verpflichtung zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen für sozialen Wohnraum für alle oder einen Teil der Wohnungen festgelegt werden.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass der Vorhabenträger sich an den Kosten für die Schaffung sozialer und kultureller Infrastruktur beteiligt. Auch Aspekte wie Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen können berücksichtigt werden.

Die Einhaltung dieser Bedingungen kann durch die Festlegung von Vertragsstrafen oder dinglichen Sicherheiten gewährleistet werden. Die Verantwortung für das Vertragscontrolling liegt bei der Gemeinde, die den Vertrag abschließt. Wegen des Wortlauts in § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB, wonach sich der „Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Vorstellungen einzuhalten“, geht der Gesetzgeber vom Leitbild der Gleichordnung aus. Ungeeignet sind daher Instrumente der Unterordnung wie etwa Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung. Dies deckt sich mit dem Wortlaut des Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG, weil die dort genannten „gesetzlichen“ Voraussetzungen der Baugenehmigung keine solchen sein können, die eine Gemeinde auf Ebene der Gleichordnung mit dem insbesondere könnten im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB folgendes geregelt werden:

- Erschließung
- Straße
- Wasser
- Kanal
- Bauverpflichtung
- Sozialgerechte Bodennutzung
- Wohnraumbindung durch Belegungsrechte nach Vergabekriterien
- Mietpreisbindung, geförderter Wohnungsbau
- Erhebung von Folgekosten (Folgekostenkonzept)
- Energieversorgung
- Freiflächengestaltung
- Mobilitätsmaßnahmen
- Barrierefreiheit
- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher  
Teil  
am 09.06.2026

Seite: 61

- Verpflichtung Anbringen Dachphotovoltaik
- Verpflichtung Errichtung von offenen wasserdurchlässigen Stellplätzen
- Vergünstigte Miete ohne Mietspiegel
- Verpflichtung zur Vorlage Mietvertrag und Regelungen zur Vertragsstrafe

Nach einer Bebauung eines im Bauturbo genehmigten Vorhabens gilt die genehmigte Größe als Maßstab. Bei einer späteren Bebauung in der gleichen Größe ist die Anwendung des Bauturbos als Genehmigungsvoraussetzung nicht mehr gegeben. D.h. eine Bebauung wäre auch ohne städtebaulichen Vertrag möglich. Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen ein Infrastruktur-/Folgekostenkonzept zu beauftragen um eine Gleichbehandlung aller Bauherren zu gewährleisten.

Daher wurde in der Sitzung am 24.03.2026 beschlossen das der künftige Gemeinderat 2026-2032 über die Erarbeitung eines Infrastruktur- bzw. Folgekostenkonzeptes für die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Bergkirchen entscheiden soll.

Ein Infrastruktur- und Folgekostenkonzept für die Wohnbauentwicklung beschreibt, welche Infrastruktur durch neue Wohngebiete benötigt wird und welche einmaligen sowie langfristigen Kosten dadurch entstehen.

Die Folgekostenberechnung dient der Darstellung der Kosten für die Bereitstellung sozialer Infrastruktur, die durch die zusätzliche Bevölkerungsentwicklung in möglichen Entwicklungsgebieten benötigt wird.

Die Übernahme dieser Folgekosten kann in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag festgehalten werden. Den rechtlichen Rahmen hierfür bildet §11 des BauGB.

Für die klare Berechnung der Folgekosten ist es nötig, den Zusammenhang zwischen Einwohnerentwicklung und sozialer Infrastruktur sowie die Abgrenzung zur ohnehin in der Gemeinde stattfindenden Entwicklung darzustellen.

Vor einer Entscheidung des Gemeinderats, ob ein Infrastruktur- und Folgekostenkonzept erstellt werden soll, sollten zunächst Angebote von verschiedenen Fachbüros eingeholt werden.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt von verschiedenen Fachbüros Angebote für ein Infrastruktur- und Folgekostenkonzept einzuholen.

Nach Vorlage der Angebote ist im Gemeinderat zu entscheiden ob und wenn ja, mit welchem Dienstleister ein Infrastruktur- und Folgekostenkonzept erstellt werden soll.

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 20 |
| Ja:              | 20 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

---

## **8. Informationen der Vorsitzenden und Anfragen der Mitglieder des Gemeinderates**

---

### **Sachverhalt:**

Die Vorsitzende informiert die Mitglieder des Gemeinderates über nachfolgende Ereignisse:  
Am 21.05.2026 hat Herr Staatssekretär Tobias Gotthardt die Gemeinde Bergkirchen besucht und sich in das Goldene Buch eingetragen.  
Am 08.06.2026 wurde der langjährige Leiter der Polizeiinspektion Dachau, Herr Bernd Waitzmann, verabschiedet; die Nachfolge tritt Herr Thomas Weber an.

Darüber hinaus wurden nachfolgende Termine bekannt gegeben:

- 2. Bürgersprechstunde der Ersten Bürgermeisterin am Freitag, 12.06.2026 von 16 bis 18 Uhr im Kulturhaus in Eschenried
- Einladung zum 31. „Runden Tisch für und mit Senioren“ am Montag, 15.06.2026, 18.30 Uhr im Bruggerhaus
- Flohmarkt Jugendrat am Samstag, 21.06.2026 von 14 bis 16 Uhr auf dem Schulgelände der Grund- und Mittelschule Bergkirchen
- Sportfest der Vielfalt am Sonntag, 28.06.2026 von 10 bis 17 Uhr beim SV Günding.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt obige Termine zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 21 |
| Ja:              | 21 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

---

## **8.1. Information zu den Baumaßnahmen am Umspannwerk Oberbachern der TenneT TSO GmbH: Baustart Hauptbauarbeiten**

---

### **Sachverhalt:**

Baustart am TenneT-Umspannwerk Oberbachern: Fortschritt beim Projekt Oberbachern-Ottenhofen

- Ab Mai beginnen die Hauptbauarbeiten für die neue Schaltanlage östlich des bestehenden Umspannwerks
- Damit die Versorgungssicherheit auch während des Baus gewährleistet ist, erfolgt der Umbau Schritt für Schritt

Nach Jahren der Planung wird der Netzausbau auf der Höchstspannungsebene in Münchens Nordwesten sichtbar: Im Mai 2026 startet die Erneuerung und der Ausbau des Umspannwerks

Oberbachern. Die Maßnahme ist Teil des Ersatzneubauprojekts Oberbachern - Ottenhofen von TenneT Germany.

Schritt für Schritt zum neuen Umspannwerk

Das aktuelle Umspannwerk Oberbachern besteht seit den 1970er-Jahren und hat das Ende seiner technischen

Lebensdauer erreicht. Außerdem muss die Anlage erweitert werden, um weiterhin die Anforderungen zu erfüllen, die das heutige Stromnetz an ein modernes Umspannwerk stellt. Aufgrund seiner zentralen Rolle für die Stromversorgung in der Region im Norden Münchens kann das Umspannwerk während der Bauarbeiten nicht abgeschaltet werden. Der Umbau erfolgt daher in mehreren sorgfältig geplanten Schritten — so bleibt die Versorgung gesichert, während das neue Umspannwerk Stück für Stück Gestalt annimmt:

Schritt 1: In der vorbereitenden Bauphase wurden bis 2023 Fundamente, Hochspannungsgeräte und Sammelschienen ausgetauscht. Zusätzlich wurden zwei neue, geräuschärmere Transformatoren zur Verbindung der verschiedenen Spannungsebenen verbaut.

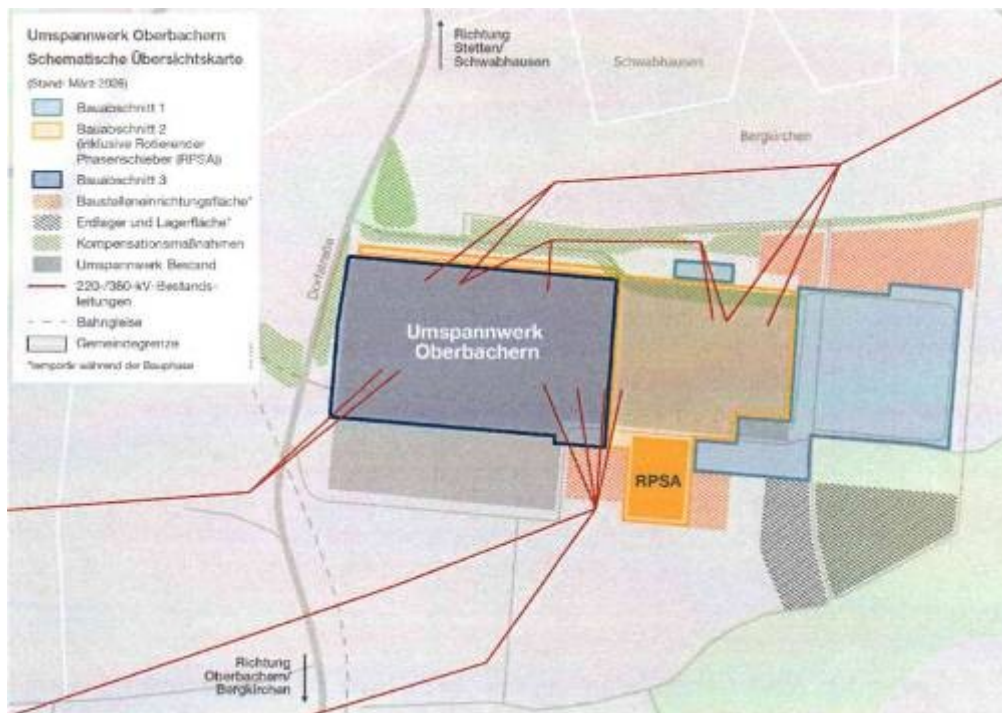
Schritt 2: Seit November 2025 wurde die nordöstliche Fläche der Anlage gerodet, um die Baustelleneinrichtungsfläche vorzubereiten. Diese Arbeiten wurden im Februar 2026 abgeschlossen.

Schritt 3: Ebenfalls wurden 2025 Ersatzhabitate für geschützte Arten wie die Zauneidechsen geschaffen. Dazu zählen Steinhaufen, Totholzstrukturen und Sandlinsen. Bis Mai 2026 werden die Tiere in die neuen Lebensräume umgesiedelt und sind somit während der Bauarbeiten und darüber hinaus geschützt.

Schritt 4: Ab Mai 2026 werden Zuwegungen rund um das Umspannwerk ausgebaut. Diese sind auch für den künftigen Baustellenverkehr notwendig. Hierfür steht TenneT im engen Austausch mit den betroffenen Gemeinden sowie Anwohnerinnen und Anwohnern. Wenn diese Arbeiten abgeschlossen sind, beginnen im Anschluss die Hauptbauarbeiten. Diese umfassen die Errichtung einer neuen 220-Kilovolt (kV)-Schaltanlage östlich der bestehenden Anlage, die später auch auf der Spannungsebene von 380 Kilovolt betrieben werden kann. Wenn die neue Anlage in Betrieb ist, kann das Schaltfeld westlich davon erneuert werden. Auf diese Weise werden in den kommenden Jahren die verschiedenen Teile des Umspannwerks Stück für Stück erneuert, Gebäude errichtet und neue technische Anlagen hinzugefügt.

Als zusätzliche Maßnahme wird unter anderem ein sogenannter Rotierender Phasenschieber errichtet. Diese Sondertechniken sind mittlerweile in zahlreichen modernen Umspannwerken im Einsatz und dienen zur Netzstabilisierung bei schwankender Stromeinspeisung aus erneuerbaren Energiequellen.

Bis voraussichtlich 2034 sollen die Arbeiten am Umspannwerk Oberbachern abgeschlossen sein.



#### Umspannwerk als zentraler Knotenpunkt

Das Umspannwerk Oberbachern ist mehr als nur eine technische Anlage: Es bildet einen zentralen Knotenpunkt für die Stromversorgung des Münchner Nordwestens. Als „Stromkreuzung“ verbindet es Leitungen diverser

Netzbetreiber mit unterschiedlichen Spannungsebenen und verteilt Strom in verschiedene Richtungen weiter. So profitieren Gebiete im Nordwesten Richtung Meitingen, im Süden Richtung Menzing und Oberbrunn und im

Nordosten Richtung Ottenhofen von der Stromversorgung über das Umspannwerk Oberbachern. Die Erneuerung trägt somit zur Versorgungssicherheit in der Region bei und ist zugleich ein weiterer wichtiger Schritt auf dem Weg zur Energiewende.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Mitteilung des Baustarts und stimmt einstimmig der Vorgehensweise zu.

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 21 |
| Ja:              | 21 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

## **8.2. Informationen aus der Gemeindejugendpflegearbeit**

#### **Sachverhalt:**

Das aktuelle Ferienprogramm verzeichnete eine hohe Nachfrage und großes Lob für praxisorientierte, erlebnisreiche Angebote.

## **1. Rückblick – Ausgewählte Angebote**

Der neu aufgelegte **Babysitterkurs** fand am 13. und 15.05.2026 jeweils 16:00-18:30 Uhr im Bruggerhaus (Römerstraße 3, Bergkirchen) statt. Zielgruppe waren 14-17-Jährige; Inhalte umfassten Erste Hilfe, Pflege (Wickeln/Hygiene), Spiele und Umgang mit Kindern, rechtliche Aspekte sowie pädagogische Praxisübungen; die Teilnehmenden erhielten eine Teilnahmebestätigung. Nach mehrjähriger Pause wurde der Kurs in Kooperation mit der Nachbarschaftshilfe erfolgreich wieder angeboten (Teilnahme: 3 Mädchen, 1 Junge).

Am 28.05.2026 ermöglichte eine **Werksführung im BMW Werk München** Familien einen zweistündigen Blick hinter die Kulissen moderner Automobilproduktion und ausgewählter Produktionsschritte.

Der **Klettertag** in der Halle „Naturfreunde“ in Dachau (29.05.2026) bot mit bis zu 17 m hohen Wänden und Boulderbereichen unter Anleitung erfahrener Trainer ein sicheres, niveaugerechtes Angebot für Anfänger und Fortgeschrittene.

Ebenfalls am 29.05.2026 organisierten Sozialbüro und Jugendpflege anlässlich des bundesweiten Hitze-Aktionstages eine **Klimarallye mit anschließendem Picknick am Eisolzrieder See**, zu der Senioren, Jugendliche und der Jugendrat eingeladen waren.

Am 01.06.2026 besuchten Teilnehmende Deutschlands größte **Auffangstation für Reptilien**, und am 03.06.2026 gab es einen **Erste-Hilfe-Mitmachkurs für Kinder**, der kindgerecht Sofortmaßnahmen wie das richtige Verhalten bei Nasenbluten, Sturzverletzungen oder Insektenstichen vermittelte. Ebenfalls am 03.06.2026 fand ein **Kids- und Teens-Golfkurs** in Eschenried statt.

Außerdem war die Gemeindejugendpflegearbeit beim Schulfest und unterstützten Jugendliche bei der Jobsuche.

## **2. Jugendrat – Aktuelle Aktivitäten/Rückblick**

Der Jugendrat organisierte am 21.06.2026 einen Flohmarkt und am 27.06.2026 einen Kuchenwettbewerb im Jugendraum Eschenried. Beide Aktionen trugen zur lokalen Vernetzung bei und bestätigten die hohe Nachfrage nach praxisnahen, erlebnisorientierten Formaten, da mehrere Angebote vollständig belegt waren.

## **3. Planung Sommerferien – Ziele & Programmansatz**

Für die Sommerferien planen wir ein breit gefächertes, altersgestuftes Programm mit Sportangeboten, Kreativ-Workshops, Ausflügen, Naturcamps und Tagesfahrten. Ziel ist eine ausgewogene Mischung aus kostenfreien und kostenpflichtigen Angeboten.

## **4. Konkrete Ankündigung**

Der Start des Ferienprogramms ist für den 31.07.2026 vorgesehen. Geplant sind zahlreiche Kooperationen mit Vereinen, Bildungspartnern und Ehrenamtlichen; ergänzend wird ein Angebot zur Ausbildungsplatzsuche für Jugendliche aus Bergkirchen angeboten.

**5. Dank und Anerkennung**

Wir danken allen Referent/innen, Betreuer/innen und Ehrenamtlichen für die sorgfältige Vorbereitung und die engagierte Durchführung der Angebote. Besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Jugendrats für ihre aktive Mitwirkung (u. a. Organisation der Ostereiersuche), den Eltern und Teilnehmenden für die hohe Beteiligung sowie dem Gemeinderat für die politische Unterstützung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Informationen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 21 |
| Ja:              | 21 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

**8.3. Informationen zu Feuerwehrangelegenheiten****Sachverhalt:**

Die Vorsitzende informierte die Mitglieder des Gemeinderates über die am 19.05.2026 stattgefundene Kommandantenbesprechung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Information zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

|                  |    |
|------------------|----|
| Anwesende:       | 21 |
| Ja:              | 21 |
| Nein:            | 0  |
| Pers. beteiligt: | 0  |

Dagmar Wagner schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und leitet auf den nichtöffentlichen Teil über.

Dagmar Wagner  
Vorsitzende  
Erste Bürgermeisterin

Alto Weigl  
Schriftführung