

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 27.01.2026
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:06 Uhr
Ort: Schwabhausen, Münchener Straße 12, Rathaus,
Sitzungssaal 2. OG

Anwesenheitsliste

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

Erster Bürgermeister

Hörl, Wolfgang

Ausschussmitglieder

Baumgartner, Josef
Büchler, Friedrich
Hack, Thomas (ab 18:52 Uhr)
Hauke, Alfons
Hillreiner, Georg
Purkhardt, Martina
Scherf, Florian
von Kummer, Sven

Schriftführer/in

Loibl, Sabrina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Der Vorsitzende 1. Bürgermeister Wolfgang Hörl eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

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

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 09.12.2025, welche den Erfordernissen des Art. 54 Abs. 1 GO und § 33 Abs. 1 Satz 1 GeschO entspricht, wurde den Gemeinderatsmitgliedern übersandt.

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

TOP 1 Umwelt

Georg Hillreiner erkundigt sich nach dem Bachmuschel-Projekt im Rothbach von Günther Schön. Der Vorsitzende Bürgermeister Wolfgang Hörl hat derzeit keine neuen Informationen dazu. Dies ist ein Langzeitprojekt. Gerne wird er sich aber mit Günther Schön darüber unterhalten, wie hier der Stand der Dinge ist.

Außerdem hatten wir einen Biber im Rothbach. Dieser wurde aber zum Abschuss freigegeben.

TOP 2 Bauanträge**TOP 2.1 Flur-Nr. 65/1, Gemarkung Arnbach, Erdweger Str. 1
BV: Errichtung einer doppelseitig unbeleuchteten Werbeanlage**

Errichtung einer doppelseitig unbeleuchteten Werbeanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 65/1, Gemarkung Arnbach, Erdweger Str. 1

Beschluss:

Zum Bauantrag Errichtung einer doppelseitig unbeleuchteten Werbeanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 65/1, Gemarkung Arnbach, Erdweger Str. 1 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die geplante Werbeanlage beeinträchtigt das Sichtdreieck von der Grubhofstraße auf die Staatsstraße ST2054. Das Staatliche Bauamt Freising ist ebenfalls zu beteiligen.

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wahrt nicht die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und beeinträchtigt das Ortsbild.

Abstimmung: Ja 7 Nein 1

**TOP 2.2 Flur-Nr. 352/3, Gemarkung Schwabhausen, Erlenstr. 16
BV: Teilnutzungsänderung Wohnräume in Büroräume**

Teilnutzungsänderung Wohnräume in Büroräume auf dem Grundstück Flur-Nr. 352/3, Gemarkung Schwabhausen, Erlenstr. 16

Beschluss:

Der Ausnahme

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Ab hier mit Herrn Hack.

Beschluss:

Zum Bauantrag Teilnutzungsänderung Wohnräume in Büroräume auf dem Grundstück Flur-Nr. 352/3, Gemarkung Schwabhausen, Erlenstr. 16 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

Die neue Stellplatzsatzung ist am 25.09.2025 in Kraft getreten. Die neu festgesetzten Stellplatzgrößen gemäß § 6 sind zu beachten und einzuhalten.
Die vollständige Satzung kann auf der Gemeinde-Homepage eingesehen werden.

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

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 3 Vorbescheid

TOP 3.1 Flur-Nr. 411/1, Gemarkung Kreuzholzhausen, Am Sonnenhang BV: Neubau einer Montagehalle
--

Neubau einer Montagehalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 411/1, Gemarkung Kreuzholzhausen, Am Sonnenhang

Beschluss:

Zum Vorbescheid Neubau einer Montagehalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 411/1, Gemarkung Kreuzholzhausen, Am Sonnenhang wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

Die neue Stellplatzsatzung ist am 25.09.2025 in Kraft getreten. Die neu festgesetzten Stellplatzgrößen gemäß § 6 sind zu beachten und einzuhalten.
Die vollständige Satzung kann auf der Gemeinde-Homepage eingesehen werden.

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

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

Diese Versickerung ist anhand eines entsprechenden Entwässerungsplanes nachzuweisen. Dieser ist bei der Gemeinde Schwabhausen in 2-facher Ausfertigung einzureichen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist gemäß der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Schwabhausen, sowie entsprechend der bei der Gemeinde aufliegenden Planmuster und Merkblätter auszuführen.

Sollte eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, gilt die Erschließung als nicht gesichert.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

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

TOP 4 Gemeinde Bergkirchen - Errichtung und Betrieb von 2 Windenergieanlagen

Sachverhalt:

Die Windkraft Lauterbach GbR hat gemäß den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einen Antrag auf Genehmigung zur Errichtung von insgesamt zwei Windenergieanlagen (WEA) gestellt.

Nach Prüfung durch die Gemeindeverwaltung liegen die beantragten Standorte innerhalb der vom Regionalen Planungsverband 14 festgelegten Vorranggebiete für Windenergie, denen der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25. Februar 2025 zugestimmt hat. Konkret handelt es sich um die Vorrangflächen WE 11a (Gemeinden Schwabhausen, Bergkirchen, Sulzemoos).

Es liegen qualifizierte Fachgutachten zu den Themen Schallimmissionen, Schattenwurf, Umweltverträglichkeit sowie zur Standorteignung vor. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen bestätigen die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus Planungssicht.

Im Bereich Immissionsschutz, speziell Schattenimmission, soll eine Schattenabschaltautomatik die Beeinträchtigung minimieren.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Schwabhausen nimmt die vorliegenden Unterlagen zur Kenntnis und erhebt keine Einwände **zur Fortführung des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens** durch das Landratsamt Dachau für die beschriebenen Anlagen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Zustimmung entsprechend gegenüber der Genehmigungsbehörde zu kommunizieren.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 5 Sonstiges

Sitzungsende: 19:06 Uhr



1. Bürgermeister
Wolfgang Hörl



Schriftführer/in
Sabrina Loibl