

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.04.2026
Beginn: 19:37 Uhr
Ende: 22:05 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
Hauke, Alfons
Scherf, Florian
von Kummer, Sven

Stellvertreter

Sedlmair, Simon

2. Stellvertreter

Böhm, Markus
Reischl, Josef

Schriftführer/in

Loibl, Sabrina
Raben, Florian

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hack, Thomas	- entschuldigt -
Hillreiner, Georg	- entschuldigt -
Purkhardt, Martina	- entschuldigt -

Der Vorsitzende Erster Bürgermeister Wolfgang Hörl eröffnet um 19:37 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 10.03.2026, welche den Erfordernissen des Art. 54 Abs. 1 GO und § 33 Abs. 1 Satz 1 GeschO entspricht, wurde den Gemeinderatsmitgliedern übersandt.

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

TOP 1 Umwelt

TOP 2 Bauanträge

TOP 2.1 Flur-Nr. 1/7, Gemarkung Puchschlag, Nähe Rothfeldstr. 21 BV: Errichtung eines landw. Güllebehälters und Auslaufs für Milchkühe
--

Errichtung eines landw. Güllebehälters und Auslaufs für Milchkühe auf dem Grundstück Flur-Nr. 1/7, Gemarkung Puchschlag, Nähe Rothfeldstr. 21

Beschluss:

Zum Bauantrag Errichtung eines landw. Güllebehälters und Auslaufs für Milchkühe auf dem Grundstück Flur-Nr. 1/7, Gemarkung Puchschlag, Nähe Rothfeldstr. 21 wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe erteilt, dass eine Privilegierung vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorliegen muss.

Aufgrund der Nähe zur St.-Kastulus-Kirche in Puchschlag ist der Denkmalschutz zu beteiligen.

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

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

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

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 2.2 Flur-Nr. 712/0, Gemarkung Schwabhausen, Armetshofen 4 BV: Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle
--

Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 712/0, Gemarkung Schwabhausen, Armetshofen 4

Beschluss:

Zum Bauantrag Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 712/0, Gemarkung Schwabhausen, Armetshofen 4 wird das gemeindliche Einvernehmen unter

der Maßgabe erteilt, dass eine Privilegierung vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorliegen muss.

Die Abstandsflächen sind vom Landratsamt Dachau zu prüfen.

Sollte erforderlichenfalls eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge benötigt werden, ist diese durch den Antragssteller in geeigneter Form selbst bereitzustellen.

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

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

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

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

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

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 2.3 Flur-Nr. 183/0, Gemarkung Puchschlag, Bacherner Str. 7 BV: Anbau an das bestehende Wohnhaus
--

Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 183/0, Gemarkung Puchschlag, Bacherner Str. 7

Beschluss:

Zum Bauantrag Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 183/0, Gemarkung Puchschlag, Bacherner Str. 7 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

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

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

Für das Gebäude „Bacherner Str. 7“ ist ein Entwässerungsplan bzw. eine zeichnerische Skizze durch den Antragsteller einzureichen, auf der die Ableitung von anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser zu erkennen ist.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 3 Bauleitplanung**TOP 3.1 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorstellung des Planentwurfs, sowie Billigungs- und Aufstellungsbeschluss
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)****Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Schwabhausen hat in seiner Sitzung am 24.02.2026 die Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser Einleitungsbeschluss wurde am 02.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planungsauftrag wurde in der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.01.2026 an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vergeben.

In der heutigen Sitzung wird der erarbeitete Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung vorgestellt.

Im Zuge des Rahmenplanes für das Gewerbegebiet Stetten wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Der Planungsauftrag wurde im Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters ebenfalls an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vergeben.

Da die Artenschutzgutachten bis zur frühzeitigen Beteiligung nicht abschließend vorliegen, wird der Umweltbericht erst mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vorstellung der Planung und Beratung:

Die Planerin Frau Breitenbach vom Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München stellt den aktuellen Stand der Planung vor: Der Rahmenplan pausiert wegen noch laufender Gutachten und wird voraussichtlich im September fertiggestellt. Sie erläutert die Entwicklung von der FNP-Änderung über die Rahmenplanung bis zur Erschließung, einschließlich Control Center, Parkflächen und Straßenplanung. Vorgesehen sind ein Sondergebiet für das Control Center, ein Parkdeck sowie Flächen für Erschließung, Abwasser und eine Trafostation. Landwirtschaftliche Flächen werden teilweise in Grünflächen für Ausgleich umgewandelt. Biotope bleiben erhalten und werden aufgewertet, der Regionalplan wird eingehalten. Gerodeter Wald wird extern 1:1 aufgeforstet.

In der Diskussion werden vor allem die Lage der Trafostation, das zweigeschossige Parkdeck mit rund 160 Stellplätzen sowie Verkehrsfragen thematisiert. Eine zusätzliche Abbiegespur aus Richtung Stetten ist derzeit nicht vorgesehen. Die Ausgleichsfläche ist bei Arnbach geplant. Retentionsflächen dienen der Entwässerung der gesamten Erschließungs- und Sondergebietsflächen, wobei der Bebauungsplan Spielräume in der Umsetzung lässt.

Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen billigt den vorliegenden Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung unter Einarbeitung der heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der geänderte Entwurf erhält das Datum 21.04.2026.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 21.04.2026 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

**TOP 3.2 Bebauungsplan "Sondergebiet Control Center"
Vorstellung des Planentwurfs, sowie Billigungs- und Aufstellungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Schwabhausen hat in seiner Sitzung am 24.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Control Center“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planungsauftrag wurde in der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.01.2026 an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vergeben.

In der heutigen Sitzung wird der erarbeitete Entwurf vorgestellt.

Im Zuge des Rahmenplanes für das Gewerbegebiet Stetten wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Der Planungsauftrag wurde im Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters ebenfalls an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vergeben.

Da die Artenschutzgutachten bis zur frühzeitigen Beteiligung nicht abschließend vorliegen, wird der Umweltbericht erst mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vorstellung der Planung und Beratung:

Frau Breitenbach stellt die Planung zum „Sondergebiet Control Center“ vor: Die reguläre Erschließung erfolgt über das Gewerbegebiet, zusätzlich ist eine Notzufahrt über die Dorfstraße vorgesehen. Auf dem Gelände sind eine Tiefgaragenzufahrt sowie eine umlaufende Feuerwehrezufahrt geplant. Sie erläutert zudem die Festsetzungen des Bebauungsplans. Ergebnisse aus dem Bürgerworkshop, wie eine Bepflanzung zwischen Straße und Zaun und ein geplanter Radweg, werden berücksichtigt, wobei die Flächen für Tennet insgesamt begrenzt sind.

Aufgrund der Gebäudeböschung sind größere Baumpflanzungen auf dem Grundstück kaum möglich. Die Ausgleichsflächen sind derzeit nur textlich im Bebauungsplan festgehalten, da der Umweltbericht noch aussteht.

In der Diskussion werden Fragen zur Gestaltung der Notzufahrt, zur Höhe von Pfortnerhaus und Müllgebäude sowie zur Begrünung des Zauns gestellt. Letztere ist aufgrund von Sicherheitsanforderungen nicht vorgesehen, wobei sich die Gemeinde dennoch für zusätzliche Bepflanzung einsetzt. Auch das Thema Barrierefreiheit wird angesprochen.

Um eine Verknüpfung der beiden Bebauungspläne herzustellen, soll in der Begründung des Bebauungsplans „Erschließung und Parkflächen“ auf den Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Control Center eingegangen werden.

Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen billigt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Control Center“ unter Einarbeitung der heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der geänderte Entwurf erhält das Datum 21.04.2026.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Control Center“ in der Fassung vom 21.04.2026 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

**TOP 3.3 Bebauungsplan "Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe"
Vorstellung des Planentwurfs, sowie Billigungs- und Aufstellungsbeschluss
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und der Be-
hörden (§4 Abs. 1 BauGB)**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Schwabhausen hat in seiner Sitzung am 24.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe" beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planungsauftrag wurde in der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.01.2026 an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vergeben.

In der heutigen Sitzung wird der erarbeitete Entwurf vorgestellt.

Im Zuge des Rahmenplanes für das Gewerbegebiet Stetten wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Der Planungsauftrag wurde im Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters ebenfalls an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vergeben.

Da die Artenschutzgutachten bis zur frühzeitigen Beteiligung nicht abschließend vorliegen, wird der Umweltbericht erst mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen der Entwurfs- und Verkehrsplanung ist es erforderlich, den Umgriff im Norden des Plangebietes auf Flur-Nr. 382 Tfl. und Flur-Nr. 377 Tfl. zu erweitern.

Vorstellung der Planung und Beratung:

Frau Breitenbach stellt dar, dass die genaue Ausgestaltung von Geh- und Radweg sowie die Abstände zur Straße und zu Tennen noch mit den Fachbehörden und Erschließungsplanern abgestimmt werden müssen. Das Gewerbegebiet ist bereits durch den FNP 4. Änderung festgesetzt, und sie erläutert die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Ausgleichsflächen sind derzeit nur textlich enthalten, da der Umweltbericht noch aussteht.

Im weiteren Verfahren sind insbesondere Fragen zur Entwässerung, Rodung, zum Ausgleich sowie zur Ausgestaltung von Zaun, Radweg und südlicher Zufahrt zu klären. Nach der Sommerpause sollen ein Gesamtkonzept für den Ausgleich im gesamten Gewerbegebiet sowie der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorliegen.

In der Diskussion wird das festgesetzte GE als sinnvoll erachtet, da es auch alternative gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Das Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde.

Aus der Beratung des TOPs 3.2 soll die Begründung noch ergänzt werden.

Um eine Verknüpfung der beiden Bebauungspläne herzustellen, soll in der Begründung des Bebauungsplans „Erschließung und Parkflächen“ auf den Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Control Center eingegangen werden.

Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen billigt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes "Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe" unter Einarbeitung der heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der Umgriff des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung auf dem Lageplan im Norden auf Flur-Nr. 382 Tfl. und Flur-Nr. 377 Tfl. erweitert.

Der geänderte Entwurf erhält das Datum 21.04.2026.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe" in der Fassung vom 21.04.2026 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

**TOP 3.4 Bebauungsplan „Schwabhausen Süd 5, 2. Änderung“
Vorstellung des Planentwurfs, sowie Billigungs- und Aufstellungsbeschluss
zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§4
Abs. 2 BauGB)****Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Schwabhausen hat in seiner Sitzung am 18.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwabhausen Süd 5, 2. Änderung“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Zwischenzeitlich wurde der Planungsauftrag im Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters an das Büro EGL GmbH aus Landshut vergeben.

In der heutigen Sitzung wird der erarbeitete Entwurf, welcher sich an den benachbarten Bebauungsplänen Sickertshofener Straße und Südwest orientiert, vorgestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt, daher kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden.

Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Schwabhausen Süd 5, 2. Änderung“ unter Einarbeitung der heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der geänderte Entwurf erhält das Datum 21.04.2026.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes „Schwabhausen Süd 5, 2. Änderung“ in der Fassung vom 21.04.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

**TOP 3.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen" mit integriertem Grünordnungsplan
Beratung und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB,
sowie erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 17.11.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Schwabhausen in der vorliegenden Fassung vom 17.11.2020 unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 30.11.2020 bis 05.01.2021 durchgeführt und gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.01.2021 behandelt und der Entwurf des Bebauungsplans unter Einarbeitung der Änderungen und Ergänzungen gebilligt. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt den geänderten Entwurf mit dem Fassungsdatum vom 26.01.2021 gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und 4 Abs. 2 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einzuholen.

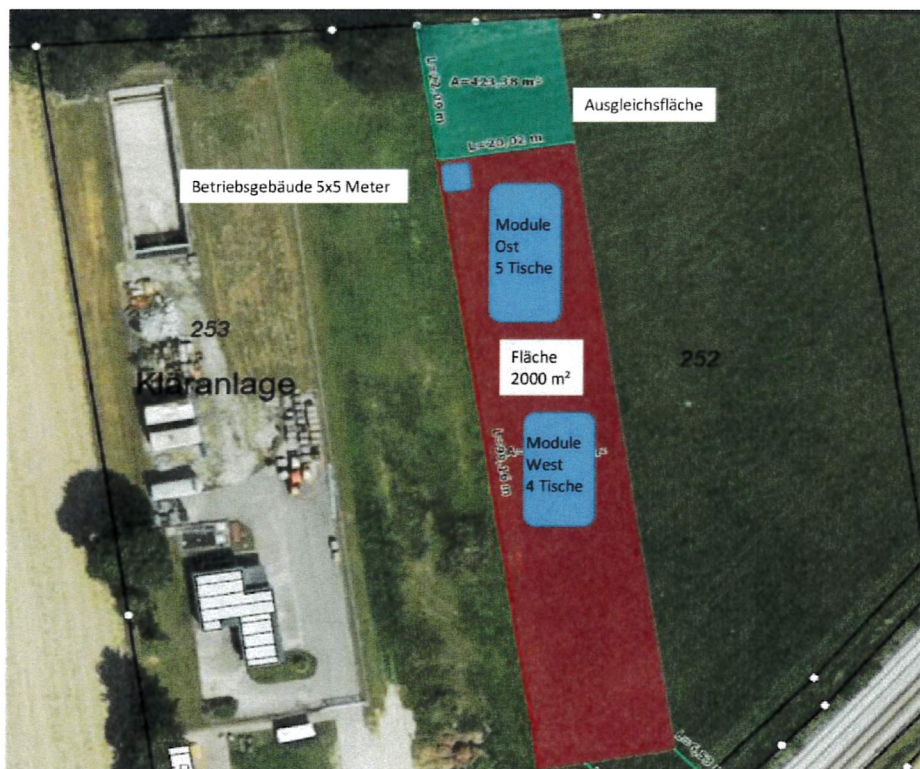
Diese öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 22.02.2021 bis 26.03.2021.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Beschlussvorschläge liegen dem Bau- und Umweltausschuss in der heutigen Sitzung vor.

Inzwischen haben sich neue Rahmenbedingungen ergeben. Deshalb wurde der Bebauungsplan nochmal überarbeitet.

Die Gemeinde Schwabhausen hat nun vorgesehen, im westlichen Bereich von Fl.-Nr. 252 auf einer Fläche von ca. 2.000 m² eine 100-kWp-Anlage zur Eigenversorgung des Pumpwerks zu errichten. Die Eckdaten der geplanten Anlage sind wie folgt:

- Leistung: 100 kWp
- Ausrichtung: Ost-West
- Neigungswinkel: 10°
- Flächenbedarf: ca. 500–600 m²
- Rammtiefe: 50–60 cm
- Stabilisierung: Jeder Modul-Fuß wird zusätzlich mit einem betonierten Schachtring (Durchmesser: 1 m) gesichert. Die Schachtringe verbleiben oberirdisch und werden nicht im Erdreich versenkt.
- Wechselrichter und Batteriespeicher werden auf dem Gelände des Pumpwerks untergebracht.





	GRZ	0,65	Modultische	9 Stück
	Max Höhe	3,2 m	Fuß/ Fundament pro Tisch	4 Stück
			Module pro Tisch	24 Stück
Fläche	Länge	100 m		
	Breite	20 m		
	Fläche	2000 m ²		
Modulfläche	Länge	1,722 m		
	Breite	1,134 m		
	Fläche	1,95 m ²		
	Anzahl	216 Stück		
	Summe	421,79 m ²		
Ring-Fundamente				
	Duchmesser	1 m	Modulfertighöhe	
	Wanddicke	0,05 m	Boden Modul OK	0,7 m
	Anzahl	36 Stück	Winkel	10 °
	Fläche	0,95 m ²	Dicke Modul	0,03 m
	Summe	34,19 m ²	Höhe Modul auf dem Tisch	1,8 m
	GRZ	0,23	Höhe gesamt	2,53 m
	Ausgleichsfläche	0,2	2.4. Bodenbefestigung der Module	
	Fläche	400 m ²	Die Bodenbefestigung der Module bzw. der Aufständering ist mit Punktfundamenten (Schraub- oder Rammfundamente aus Metall) auszuführen. Sollten Gründungsprobleme vorherrschen, können bedarfsorientierte Fundamente (Streifenfundamente) eingesetzt werden.	

Im östlichen Bereich von Fl.-Nr. 252 soll gem. Plan der *Ranft Projekte 20 GmbH* vom 18.06.2025 ebenfalls eine PV-Anlage entstehen. Hier ist eine Südausrichtung der Module geplant. Auf Fl.-Nr. 251 hat die *Ranft Projekte 20 GmbH* Batterie-Speicher vorgesehen.

1. **Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

1.1 **Landratsamt Dachau – Fachbereich Rechtliche Belange**

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

- Zu S. 2 des Satzungstextes, 2.1. Art der baulichen Nutzung:

Es wird empfohlen zu überprüfen, ob die Festsetzung „Mulchen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig“ zulässig ist.

§ 12 BauGB ermächtigt zu einer städtebaulichen Regelung. Damit ist auch der mögliche Inhalt eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, der laut eigener Angaben mit dem Bebauungsplan identisch ist und der gem. § 12 Abs.3 S.1 BauGB Teil des Bebauungsplanes ist, kompetenzrechtlich auf städtebauliche Regelungen beschränkt.

Dass es sich bei der Festsetzung um eine städtebauliche Regelung handelt, ergibt sich nicht zwingend aus einer Zusammenschau mit § 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB.

Nach dieser Vorschrift können Verbote und Beschränkungen der Verwendung luftverunreinigender Einsatzstoffe festgesetzt werden. Der Einsatz dieser Stoffe kann jedoch nur für einen städtebaulich relevanten Anwendungsbereich festgesetzt werden, also in der Regel im Zusammenhang mit ortsfesten Anlagen (Schwier, a.a.O., Kapitel 52 RdNr. 31). Denn der Bebauungsplan ist, wie sich bereits aus § 1 Absatz 3 BauGB ergibt, ein städtebaurechtliches Instrument. Die Regelungen im Bebauungsplan müssen deshalb - abgesehen von den Fällen des § 9 Absatz 4 BauGB - bodenrechtlich oder planungsrechtlich relevant sein. Dies folgt aus Artikel 74 Nummer 18 GG, wonach dem Bund nur die Gesetzgebungskompetenz für „Bodenrecht“ zusteht. Vorübergehende Bodennutzungen erfüllen dieses Merkmal nicht (Brügelmann, BauGB, Band 2, RdNrn. 29 und 368 zu § 9). Das jährlich zwei- bis viermalige Ausbringen von Gülle und die damit an wenigen Tagen im Jahr verbundenen Immissionen entfalten keine bodenrechtliche Relevanz. Damit kann diese Form der Bodennutzung nicht Gegenstand einer Festsetzung im Bebauungsplan sein (Schwier, a.a.O., Kapitel 32 RdNr. 21; a.A. Brügelmann, a.a.O., RdNr. 417 zu § 9 ohne nähere Begründung).

Das Düngeverbot würde auch dann unwirksam sein, wenn die Festsetzung im Grundsatz möglich wäre. Denn an die Erforderlichkeit einer solchen Festsetzung (§ 1 Absatz 3 BauGB) sind besondere Anforderungen zu stellen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die Verwendung luftverunreinigender Stoffe in einem Gebiet völlig ausgeschlossen wird. Die Gemeinde kann zwar die Schwelle der Unzumutbarkeit im Rahmen einer Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 a BauGB unterhalb der Erheblichkeitsschwelle im fachtechnischen Sinne festsetzen, um vorbeugenden Umweltschutz zu betreiben (BVerwG vom 16.12.1988 NVwZ 1989, 664). Allerdings ist eine solche Festsetzung in der Regel nur dann erforderlich im planungsrechtlichen Sinn, wenn ihr eine planerische Gesamtkonzeption zugrunde liegt (BVerwG vom 16.12.1988 a.a.O)

(BayVGh, Urteil vom 10.08.2010 - 15 N 09.859).

Aus der Begründung des Bebauungsplans lässt sich eine planerische Konzeption in diesem Sinne nicht entnehmen.

- Rein vorsorglich wird auf § 12 Abs.1 S.1 HS.2 BauGB hingewiesen: Der Vorhabenträger muss in der Lage sein, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Zu fordern ist also, dass der Vorhabenträger mit Hinblick auf die Grundstücke mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes mit dem Vorhaben bzw. Erschließung beginnen kann.

Die Verwirklichung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen muss also im baurechtlichen Sinne sinngemäß spätestens beim Satzungsbeschluss „gesichert“ sein. Der Vorhabenträger muss hinsichtlich der Grundstücke daher mindestens eine privatrechtliche Baubefugnis haben, dass er nach Inkraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen beginnen kann.

Abwägung

Ziel ist es die Fläche unter bzw. zwischen den Photovoltaikmodulen als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten und den Artenreichtum / die Biodiversität zu fördern. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Aushagerung durch Mähen oder Beweidung erforderlich.

Mulchen bzw. Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln würden diesem Ziel entgegenstehen.

Durch Mulchen bleiben die Nährstoffe auf der Fläche und das Ziel würde nicht erreicht.

Aus diesem Grund ist die Festsetzung „Mulchen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig“ Teil der planerischen Gesamtkonzeption.

Grundstückseigentümer ist die Gemeinde selbst. Die Gemeinde Schwabhausen ist in der Lage das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Zusätzlich sind mit einem Vorhabenträger entsprechende Verträge abzuschließen.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Festsetzung „Mulchen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig“ ist Teil der planerischen Gesamtkonzeption.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck

Das AELF Fürstenfeldbruck teilt zu o.g. Bebauungsplan folgendes mit:

Der Betreiber der geplanten Anlage hat die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Umständen auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu dulden.

Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden.

Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feldwege/Zufahrtswege, so müssen die vom Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden.

Die regelmäßige Pflege der geplanten Bebauungsflächen hat so zu erfolgen, dass die Assamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird.

Abwägung

Die folgenden Hinweise zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden redaktionell in den Satzungstext aufgenommen:

- *Der Betreiber der geplanten Anlage hat die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Umständen auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu dulden.*
- *Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden.*
- *Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feldwege/ Zufahrtswege, so müssen die vom Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden.*

Ziel ist es, die Fläche unter bzw. zwischen den Photovoltaikmodulen als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Auch auf der Ausgleichsfläche und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll neben den Gehölzpflanzungen extensives Grünland entwickelt werden.

Als Pflege ist vorgesehen, den Aufwuchs innerhalb des Sondergebietes und auf der Ausgleichsfläche mindestens einmal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist Beweidung zulässig.

Aufgrund der regelmäßigen Pflege wird davon ausgegangen, dass ein Aufkommen von eventuellen Schadpflanzen vermieden wird.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis, verweist bzgl. regelmäßiger Pflege auf die Festsetzungen im Satzungstext und nimmt redaktionell folgende Hinweise zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in den Satzungstext auf:

- *Der Betreiber der geplanten Anlage hat die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Umständen auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu dulden.*
- *Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden.*
- *Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feldwege/ Zufahrtswege, so müssen die vom Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden.*

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.3 Deutsche Bahn AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren.

Die mit Schreiben CR.R O4-S(E1) XP, TOEB-MÜN-20-92024 vom 05.01.2021 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen sind weiterhin gültig und zu beachten.

Schreiben CR.R O4-S(E1) XP, TOEB-MÜN-20-92024 vom 05.01.2021:

Bahnstrecke 5502/ Dachau - Altomünster / von ca. km 9,95 bis ca. km 10,25 / links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten.

Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind,

keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kV – Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.

Infrastrukturelle Belange

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

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Immobilienrelevante Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei ,DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Wege- und Leitungsrechte müssen uneingeschränkt erhalten bleiben. Dienst- und Rettungswege müssen zu jedem Zeitpunkt gesichert bleiben (hierzu zählen auch die Türen der Schallschutzwände, Zäune, etc.). Bei Arbeiten im Gleisbereich ist ein BETRA erforderlich und ein technisch Berechtigter seitens des

Antragstellers zu stellen. Für Sicherungsplanungen ist die BZS der DB Netz zuständig. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Maren Saß, DB Netz AG Varnhagenstr. 43, DB Netz/Energie, 81241 München, Tel. 089130883407, Maren.Sass@deutschebahn.com.

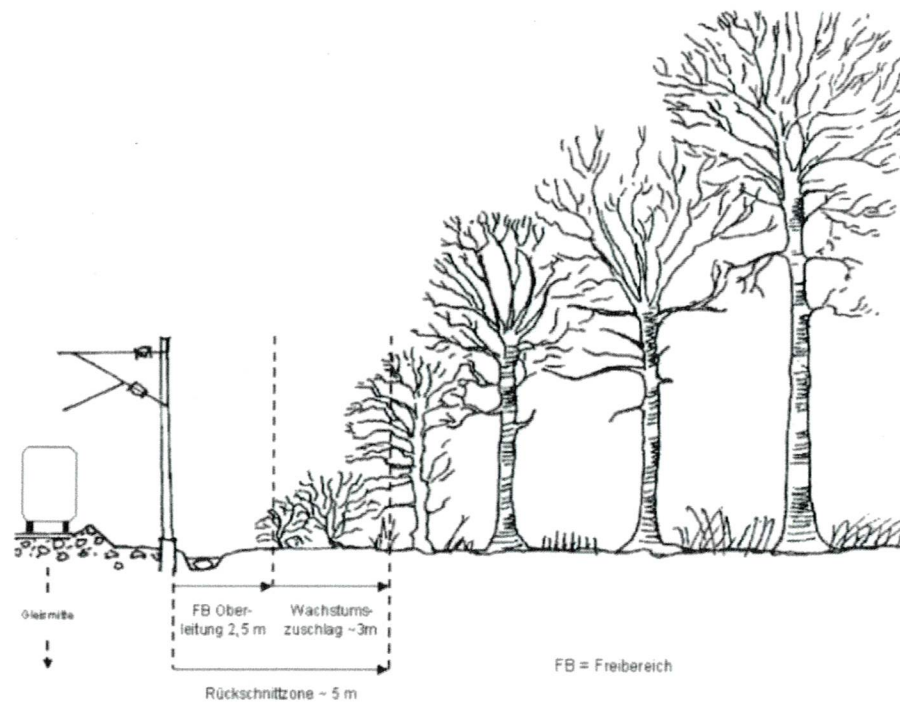
Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Ein Schutzabstand von 3m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten. Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5m um Oberleitungsmaste (5m ab Fundamentaußenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuwerden, ggf. ist ein Prelleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich (=2,50m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuwerden. Wird ein Kran oder ähnliches eingesetzt, bedarf dies eine schriftliche Kranvereinbarung. Diese ist mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NFSR, Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop Tel.: 089 1308-72708, einzureichen, inklusive eines maßstäblichen Lageplanes (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius. Für die Bepflanzung in der Nähe von Bahnanlagen bitte die Skizze „Anpflanzung an Bahnanlagen“ (siehe unten) beachten.



Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten 5/6 oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Freibereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:

*DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com*

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

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

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Petzi, zu wenden.

+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren. ++++++

Abwägung und Beschluss:

Das Schreiben CR.R O4-S(E1) XP, TOEB-MÜN-20-92024 vom 05.01.2021 wurde bereits in der Sitzung vom 26.01.2021 behandelt. Die Gemeinde hält am Beschluss fest und nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Gemeinde verweist auf die Festsetzungen im Satzungstext.

In die Satzung wurde zusätzlich aufgenommen, dass bei Auftreten einer Blendwirkung, geeignete Maßnahmen (z. B. Anbringen entsprechender Abschirmungen, Ausrichtung der Module) zu ergreifen sind.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.4 Eisenbahn Bundesamt

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 19.02.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.a. Planung wegen der Nähe der Bahnstrecke Nr. 5502 Dachau – Altomünster berührt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen allerdings keine Bedenken:

1) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen in der Bauleitplanung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf. Es muss sichergestellt sein, dass die künftige Freiflächen-Photovoltaikanlage - insbesondere durch Blendwirkung - den benachbarten Eisenbahnverkehr der Bahnstrecke 5502 nicht beeinträchtigt oder behindert.

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

3) Ich verweise auch auf mögliche dingliche Auflagen bestehender Betriebsanlagen z.B. Kabel (Beschränkungen/Rechte zugunsten der DB AG) im Grundbuch. Der einschlägige Auszug lag den vorliegenden Unterlagen nicht bei.

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

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

6) Bei baulichen Eingriffen im Bereich des Bahndammes ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

8) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie insbesondere Erschütterungen und Lärm, sind hinzunehmen.

9) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns, lag den Unterlagen bei. Die Hinweise und Auflagen sind bereits im Satzungstext zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2021 unter Nr. 3.9 Bahnlinie Dachau- Altomünster aufgenommen.

Abwägung

Die Inhalte der Stellungnahme wurden bereits bei der Beschlussfassung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Sitzung vom 27.07.2021 behandelt.

zu 1)

Der Satzungstext enthält unter 3.9 bereits den Hinweis: *Es muss gewährleistet werden, dass durch den Bau und die Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.*

Eine mögliche Blendwirkung kann durch den geplanten Gehölzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Breite 5 m) zwischen S-Bahnstrecke und Freiflächenphotovoltaikanlage gemindert werden. Im Satzungstext ist unter 3.9 zudem der Hinweis enthalten, dass bei Auftreten einer Blendwirkung geeignete Maßnahmen (z. B. Anbringen entsprechender Abschirmungen, Ausrichtung der Module) zu ergreifen sind.

Außerdem lässt die Gemeinde Schwabhausen ein Blendgutachten erstellen, um mögliche Blendwirkungen im Vorfeld zu untersuchen und vermeiden zu können.

zu 2)

Der Hinweis, dass bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten ist, wird redaktionell im Satzungstext ergänzt.

Diesbezüglich sind bereits u. a. folgende Hinweise im Satzungstext (Kapitel 3.9) enthalten:

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Es muss gewährleistet werden, dass durch den Bau und die Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

Lagerungen von Bau- oder sonstigen Materialien entlang der Bahntrasse sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

zu 3)

Im Satzungstext wird folgender Hinweis redaktionell aufgenommen:

Mögliche dingliche Auflagen bestehender Betriebsanlagen z. B. Kabel (Beschränkungen / Rechte zugunsten der DB AG) im Grundbuch sind zu beachten.

zu 4)

Folgende Hinweise sind unter 3.9 des Satzungstextes bereits enthalten:

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.

Ein Überschwenken der Betriebsanlagen der Eisenbahn durch den Einsatz von Kränen muss ausgeschlossen sein und ist nicht zulässig. Dem zuständigen Vorhabenträger werden die gesamten Unterlagen zur Verfügung gestellt. Er erhält somit Kenntnis von den genannten Hinweisen.

zu 5)

Zwischen dem geplanten Gehölzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) und der Bahnstrecke verläuft ein Weg (Breite ca. 4,0 bis 4,5 m). Der Satzungstext enthält unter 3.9 zudem folgende Hinweise:

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Die Endwuchshöhe von Gehölzen sollte 4 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5 m zu den Stromleitungen einzuhalten.

Die Verkehrssicherungspflicht (§823 ff BGB) des Grundstückseigentümers ist zu beachten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

zu 6)

Bauliche Eingriffe im Bereich des Bahndammes sind nicht zu erwarten. Zur S-Bahnstrecke ist ein Gehölzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) mit einer Breite von 5 m dargestellt. Zwischen dem Gehölzstreifen und der Bahnstrecke verläuft ein Weg (Breite ca. 4,0 bis 4,5 m). Der Mindestabstand zwischen den Bahngleisen und der Baugrenze des Sondergebiets beträgt durchgehend ca. 12,8 bis 13,0 m.

Zudem enthält der Satzungstext unter 3.9 folgende Hinweise:

Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen (Wassergräben, Wasserkanäle, Wasserdurchlässe etc.) dürfen nicht nachteilig verändert werden.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

zu 7)

Unter 3.9 des Satzungstextes sind bereits folgende Hinweise enthalten:

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

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein.

zu 8)

Der Satzungstext enthält bereits folgende Hinweise (Kapitel 3.9):

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Emissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind ggf. vom Vorhabenträger auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

zu 9)

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis und verweist auf die Festsetzungen und Hinweise im Satzungstext. Die Hinweise werden beachtet.

Redaktionell werden im Satzungstext zusätzlich folgende Hinweise ergänzt:

- *Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.*
- *Mögliche dingliche Auflagen bestehender Betriebsanlagen z. B. Kabel (Beschränkungen / Rechte zugunsten der DB AG) im Grundbuch sind zu beachten.*
- *Ein Überschwenken der Betriebsanlagen der Eisenbahn durch den Einsatz von Kränen ist nicht zulässig.*

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen billigt den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen“ vom 21.04.2026, unter Einarbeitung der Änderungen und Ergänzungen. Der geänderte Entwurf erhält das Datum 21.04.2026.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen“ in der Fassung vom 21.04.2026 gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und 4 Abs. 2 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 4 Sonstiges**TOP 4.1 Windpark Dachau - Fachbehörden- und Gemeindebeteiligung
Genehmigungsantrag nach §§ 4, 19 BImSchG für 5 WEA (AZ: 61/170-2/2; DAH
- 14, 15, 16, 17 und 18)
Hier: Entwurf des Genehmigungsbescheids****Sachverhalt:**

Am Freitag, den 13.03.2026, informierte das Landratsamt Dachau alle am Antrag der Windkraft Dachau GbR zur Errichtung von fünf Windkraftanlagen Beteiligten und Betroffenen über den Entwurf des Genehmigungsbescheids.

Nach eingehender Prüfung des Entwurfs durch die Mitarbeiter des Bauamts wurde festgestellt, dass alle im Rahmen der Beteiligung übermittelten Belange im Bescheid berücksichtigt wurden.

Aufgrund der gesetzten Frist zur Rückmeldung bis zum 26.03.2026 sowie des positiven Prüfergebnisses hat die Verwaltung der Gemeinde ihre generelle Zustimmung erteilt.

Frage aus dem Bauausschuss zur Bürgerbeteiligung:

Bürgermeister Wolfgang Hörl erklärt, dass er eine Bürgerbeteiligung eher als unrealistisch einschätzt. In der Praxis würden meist größere Investoren bevorzugt, während eine Beteiligung vieler kleiner Einzelakteure eher nicht angestrebt werde.

Zur Kenntnis genommen.**TOP 4 Sonstiges**

Bürgermeister Wolfgang Hörl erklärt, dass die Gemeinde zum Bauantrag „Errichtung einer doppelseitigen unbeleuchteten Werbeanlage“ auf dem Grundstück Flur-Nr. 65/1, Gemarkung Arnbach, Erdweger Str. 1 erneut beteiligt wurde. Die Gemeinde hatte das Einvernehmen nicht erteilt. Das Landratsamt Dachau sieht das Bauvorhaben aber als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung wird folgende Stellungnahme abgeben:

Die Gemeinde Schwabhausen hält weiterhin an der Stellungnahme mit Beschluss vom 27.01.2026 fest und erteilt das gemeindliche Einvernehmen aus den genannten Gründen nicht.

Zur Kenntnis genommen.

Sitzungsende: 22:05 Uhr



Erster Bürgermeister
Wolfgang Hörl



Schriftführer/in
Sabrina Loibl