

Gemeinde Schwabhausen

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 06.08.2026
Beginn:	19:34 Uhr
Ende	20:30 Uhr
Ort:	Schwabhausen, Münchener Straße 12, Rathaus, Sitzungssaal 2. OG

Anwesenheitsliste

Von den 21 Mitgliedern (einschließlich Vorsitzender) des Gemeinderates sind 17 anwesend.

Erster Bürgermeister

Hörl, Wolfgang

Mitglieder des Gemeinderates

Baumgartner, Josef
Böhm, Markus
Dolp, Patrick
Gailer, Maximilian
Geserer, Gerhard
Giesche, Heike
Göttler, Christine
Haagen, Daniel
Hary, Thomas
Hauke, Alfons
Kreis, Tanja
Loock, Stephan
Purkhardt, Martina
Reischl, Josef
Richter, Markus
Sedlmair, Simon

Schriftführer/in

Aschbichler, Daniel
Froschmeier, Brigitte

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Arnold, Markus	Entschuldigt
Hack, Thomas	Entschuldigt
Scherf, Florian	Entschuldigt
von Kummer, Sven	Entschuldigt

Der Vorsitzende Erster Bürgermeister Wolfgang Hörl eröffnet um 19:34 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

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

TOP 1 Berichte und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

Sachverhalt:

Auf der gemeindlichen Homepage wurden Informationen zu den Standorten der Defibrillatoren in der Gemeinde Schwabhausen hinterlegt. Diese sind unter folgendem Link abrufbar:

<https://schwabhausen.de/onlineservice/sonstige-services/defibrillatoren-der-gemeinde-schwabhausen/>

Ein Beschilderungskonzept hierzu wird derzeit von der Verwaltung erarbeitet.

Die Präsentation zur Bürgerzeit „Umspannwerk Oberbachern“ am 23.07.2026 kann auf der Homepage der Gemeinde Schwabhausen unter nachfolgendem Link eingesehen werden:

<https://schwabhausen.de/aktuelles/presentation-zur-buergerzeit/>

TOP 2 Bauantrag für die Flur-Nr. 35, Gemarkung Schwabhausen, Kirchenstr. 7a; BV: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage; Entscheidung über die Anwendung des § 246e BauGB und des gemeindlichen Einvernehmens
--

Sachverhalt:

Am 24.04.2025 wurde der Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im Landratsamt Dachau eingereicht.

Bereits mit Schreiben vom 20.06.2025 wurde der Vorbescheid von Seiten des Bauherrn zurückgenommen. Dies wurde mit Schreiben vom Landratsamt am 23.06.2025 bestätigt.

Daher fand in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 23.06.2025 keine Abstimmung statt.

In der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.06.2026 wurde der Antrag auf Errichtung eines Anbaus als zweite Wohneinheit behandelt. Dieser Anbau liegt ebenfalls auf dem betreffenden Baugrundstück weiter östlich. Mit Genehmigungsbescheid vom 29.06.2026 wurde dieses Bauvorhaben genehmigt.

Sachverhalt zum § 246e BauGB (Bauturbo):

Der Antragsteller bittet um Prüfung und Berücksichtigung des § 246e BauGB (Bauturbo).

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus wurde § 246e BauGB als zeitlich befristete Sonderregelung geschaffen, um unter bestimmten Voraussetzungen die Genehmigung von Wohnbauvorhaben zu erleichtern. Die Anwendung der Vorschrift liegt jedoch im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und begründet keinen Rechtsanspruch des Antragstellers.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung vom 09.12.2025 mit den Möglichkeiten des sogenannten „Bauturbos“ gemäß § 246e BauGB befasst. Dabei wurde die Auffassung vertreten, dass die Sonderregelung des § 246e BauGB für Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich nicht zur Anwendung kommen sollte.

Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel, neue Wohnbauvorhaben vorrangig innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche sowie in den hierfür ausgewiesenen Baugebieten zu entwickeln. Dadurch wird der gesetzliche Grundsatz gewahrt, den Außenbereich von nicht privilegierter Bebauung freizuhalten und die bauliche Entwicklung an den planerisch vorgesehenen Standorten zu konzentrieren.

Zudem könnte die Zulassung eines einzelnen Wohnbauvorhabens im Außenbereich mittels § 246e BauGB einen Präzedenzfall schaffen und die Gleichbehandlung zukünftiger Anträge erschweren.

Nach § 2 Nr. 18 der derzeit geltenden Fassung der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Schwabhausen obliegt die Zuständigkeit bei dem Gemeinderat.

Beratung:

Bürgermeister Wolfgang Hörl erläutert zum vorliegenden Antrag, dass seit April 2025 mehrere Gespräche mit den Eigentümern und der Planerin stattfanden. Hierbei war die Abgrenzung Innen- und Außenbereich immer wieder Thema.

Es wurde signalisiert, dass eine Überschreitung dieser Linie mit einem Baukörper, mit ca. 1/3 der Grundfläche, denkbar wäre.

Ein Vorbescheid wurde aufgrund mangelnder Erfolgsaussichten zwischenzeitlich zurückgenommen, da der Baukörper vollständig im Außenbereich lag.

Des Weiteren wurde ein Antrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus Nr. 7a eingereicht und genehmigt.

Der nun eingereichte Antrag sieht das Wohngebäude fast komplett im Außenbereich vor. Wie von den Antragstellern in der Begründung zum Antrag nach § 246e BauGB bereits aufgeführt, sollte nochmal ein Gespräch gesucht und mögliche städtebauliche Ziele in einem Vertrag festgehalten werden.

Auch die Vorgaben im Grundsatzbeschluss können dann berücksichtigt werden.

Dies wurde auch von einigen Mitgliedern des Ausschusses so gesehen.

Eine Zustimmung aus Sicht der Verwaltung kann daher hier nicht erfolgen. Deshalb sollte sowohl der Antrag nach §246e BauGB als auch das gemeindliche Einvernehmen versagt werden.

Eine Zustimmung, ohne Vereinbarung städtebaulicher Ziele, würde eine massive Bezugsfallwirkung für ähnlich gelagerte Fälle nach sich ziehen.

Von Seiten einiger Mitglieder des Gemeinderates wurde die, für den Innenbereich definierte, Linie angezweifelt. Aus Ihrer Sicht sollte diese weiter nördlich, zum letzten Gebäude in der Sonnenstr., gezogen werden. Auch wurde gefragt, wer diese Linie festgelegt hat.

Der Vorsitzende erläutert hierzu, dass die Linie in Absprache mit dem Bauamt im Landratsamt Dachau festgelegt wurde. Maßgebend sind hier die letzten prägenden, angrenzenden Gebäude.

Auch wurde dafür plädiert, dass die von der Bundesregierung geschaffenen Möglichkeiten zum Bauturbo genutzt werden und ein positives Feedback durch die Gemeinde erfolgen sollte.

Letztendlich wurde angeregt, im Beschluss festzuhalten, dass die Linie zur Abgrenzung Innen-/Außenbereich noch einmal mit dem Landratsamt Dachau zu besprechen ist.

Finanzierung:

Ohne

Beschluss:

Aus Sicht der Gemeinde Schwabhausen besteht kein Anlass, von der gesetzlichen Ausnahmeregelung des § 246e BauGB Gebrauch zu machen.

Das beantragte Vorhaben ist daher nach den allgemeinen Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen.

Abstimmung: Ja 13 Nein 4

Beschluss:

Zum Bauantrag Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 35, Gemarkung Schwabhausen, Kirchenstr. 7a wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Im Zuge des im Jahr 2025 eingereichten und zurückgenommenen Vorbescheids fanden Abstimmungsgespräche zwischen den Bauherren, dem Landratsamt Dachau und der Gemeinde statt.

Dabei wurde festgelegt, dass zwischen den Gebäuden Karl-Feulner-Straße 12 und Kirchenstraße 7a eine gedachte Linie als Abgrenzung gezogen werden kann. *(siehe E-Mail vom 28.05.2025)*

Der nördlich dieser Linie gelegene Bereich ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Der südlich der Linie gelegene Bereich kann hingegen, als abschließende Innenbereichsbebauung bewertet werden. Die Innenbereichsdefinition ist noch einmal zusammen mit dem Landratsamt Dachau zu prüfen.

Das beantragte Wohngebäude befindet sich nahezu vollständig nördlich dieser Abgrenzungslinie. Lediglich die südwestliche Gebäudeecke berührt die festgelegte Linie.

Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Bauvorhaben handelt, ist die Errichtung des beantragten Wohngebäudes im Außenbereich bauplanungsrechtlich unzulässig.

Abstimmung: Ja 14 Nein 3

Sitzungsende: 20:30 Uhr

Erster Bürgermeister
Wolfgang Hörl

Schriftführer/in
Daniel Aschbichler

Brigitte Froschmeier