

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 20.10.2026
Beginn:	18:35 Uhr
Ende	19:26 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

Arnold, Markus
Hack, Thomas
Hauke, Alfons
Loock, Stephan (ab 19:00 Uhr)
Purkhardt, Martina
Reischl, Josef
Sedlmair, Simon
von Kummer, Sven

Schriftführer/in

Loibl, Sabrina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Der Vorsitzende Erster Bürgermeister Wolfgang Hörl eröffnet um 18:35 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 15.09.2026, 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

- In der Kehre „Am Sandberg“ in Oberroth musste ein Ahornbaum gefällt werden. Alfons Haucke erkundigte sich, ob an dieser Stelle ein Ersatzbaum gepflanzt werden kann, bzw. wann dies geschieht und betont, dass dies zeitnah erfolgen solle.
Wolfgang Hörl erklärt, dass ein Ersatzbaum gepflanzt wird. Die Gemeinde plant jedoch nicht nur die Pflanzung eines einzelnen Baumes, sondern eine größere Pflanzaktion mit mehreren Bäumen. Ein konkreter Zeitpunkt kann noch nicht genannt werden.
- Der Bürgermeister Wolfgang Hörl berichtet, dass der bisherige Baumprüfer seine Tätigkeit beendet. Daher müssen die Baumkontrollen neu ausgeschrieben werden.
Markus Arnold hat gehört, dass der Baumsachverständige eigentlich nicht aufhören wollte.
Die Gemeindeverwaltung teilt mit, dass die Beendigung der Zusammenarbeit im gegenseitigen Einverständnis erfolgte.
- Die Eschen am Funkmast waren von einem Befall betroffen und mussten gefällt werden. Alfons Haucke weist darauf hin, dass am Funkmast neue Eschen austreiben, die man wachsen lassen sollte. Der Bürgermeister merkt an, dass zunächst geklärt werden muss, ob diese auf Gemeinde- oder Privatgrund stehen.
- Josef Reischl spricht die Situation des Baumes am Friedhof in Rumeltshausen an und äußert die Sorge, dass dieser Schäden an Bauwerken, wie der Mauer, verursachen könnte.
Der Bürgermeister bestätigt, dass die Situation bekannt ist und sich die Klinkermauer bereits senkt. Dem Umweltbeirat wurde zugesichert, dass keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen werden und der ortsbildprägende Baum erhalten bleibt. Der Baum soll von einem Baumprüfer begutachtet werden.
Ein Termin mit Herrn Preißer von der Kirchenverwaltung hat bereits stattgefunden. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Mauer neigt und das Friedhofstor nicht mehr geschlossen werden kann. Für die erforderliche Erneuerung der Mauer muss die Kirchenverwaltung tätig werden.

TOP 2 Vorbescheid

TOP 2.1 Flur-Nr. 364/7, 364/24 und 839/5, Gemarkung Schwabhausen, Münchener Str. 30 BV: Neubau 9 Reihenhäuser (Dreispanner) und eine Gewerbeeinheit mit 18 KFZ-Stellplätzen in Garagen, 2 Kurzzeit-Stellplätzen und 36 Fahrrad-Abstellplätzen

Sachverhalt:

Der Antrag BV4239 Neubau 9 Reihenhäuser (Dreispanner) mit achtzehn KFZ-Stellplätzen in Garagen und 36 Fahrrad-Abstellplätzen auf den Grundstücken Flur-Nr. 364/7 und 364/24, Gemarkung Schwabhausen, Münchener Str. 30 wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.06.2026 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde aufgrund der fehlenden Gewerbeeinheit nicht erteilt.

In dem Nachforderungsschreiben vom Landratsamt Dachau vom 07.08.2026 wird auszugsweise folgendes vorgebracht:

„... Zusammenfassend ist vom Bauherrn ein **schalltechnisches Gutachten** vorzulegen, in dem insbesondere der einwirkende Verkehrs- und Gewerbelärm detailliert für jede Fassadenseite und jedes Stockwerk der geplanten Gebäude berechnet und beurteilt wird.

Zudem ist eine **erschütterungstechnische Untersuchung** vorzulegen, in der insbesondere die Auswirkungen der S-Bahn-Strecke auf die geplante Wohnbebauung berechnet und beurteilt werden. Neben den Erschütterungen sollte hier auch der sekundäre Luftschall betrachtet werden.

In beiden Gutachten sind, insoweit erforderlich, geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz bzw. Erschütterungsschutz aufzuzeigen. Die Eingabeplanung ist entsprechend der Ergebnisse aus den Gutachten zu überarbeiten und Maßnahmen ggf. einzuarbeiten. ...“

Am **01.09.2026** wurde der **Vorbescheid BV4260** „Neubau 9 Reihenhäuser und eine Gewerbeeinheit mit achtzehn KFZ-Stellplätzen in Garagen zwei Kurzzeit Stellplätzen und 36 Fahrrad-Abstellplätzen“ auf den Grundstücken Flur-Nr. 364/7, 364/24 und 839/5, Gemarkung Schwabhausen, Münchener Str. 30 eingereicht.

Am 08.10.2026 fand ein Termin gemeinsam mit der Gemeinde, dem Bauherrn, Eigentümern und dem Landratsamt Dachau statt. Die Gewerbeeinheit, welche sich auf der Planzeichnung mit Stand vom 22.06.2026 nur auf das EG im Haus 3 begrenzt, soll nun auf das gesamte EG im nördlichen Gebäude erweitert werden. Die geänderten und ergänzten Pläne (*Planungsstand vom 08.10.2026*) wurden dem Bau- und Umweltausschuss zur Verfügung gestellt.

Beratung in der Bau- und Umweltausschuss:

Vom Bauausschuss wurde der zu geringe Gewerbeanteil bemängelt und angeregt, mehr Gewerbeflächen vorzusehen. Zudem sind die Baumaße im Fichtenring fehlerhaft angegeben. Als Bezugspunkt nach § 34 BauGB dient aber die Münchener Straße 34.

Fragen zum Vorbescheid:

1 Wandhöhe und Firsthöhe:

Ist das geplante Vorhaben hinsichtlich Wandhöhe mit ca. 7,25m über Geländeoberkante, und einer Firsthöhe von 9,45m planungsrechtlich zulässig?

Beschluss:

Das geplante Vorhaben mit einer Wandhöhe von ca. 7,25 m über Geländeoberkante und einer Firsthöhe von ca. 9,45 m ist hinsichtlich der geplanten Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Ab hier mit Herrn Looock.

2 Dachneigung und Gauben:

Ist die geplante Dachneigung von ca. 22 Grad und der Bau von aufgesetzten Gauben in Anlehnung an die Umgebungsbebauung planungsrechtlich zulässig?

Beschluss:

Ein vergleichbares Gebäude mit einer Dachneigung von 22° sowie aufgesetzten Dachgauben ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Dachgauben werden in dieser Form abgelehnt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

3 Geschossigkeit und Geschosszahl:

Ist die geplante Anzahl von Geschossen E+1+D mit ausgebautem Dachgeschoss, sowohl als nicht-Vollgeschoss, als auch optional als Vollgeschoss in Anlehnung an die Umgebungsbebauung planungsrechtlich zulässig?

Beschluss:

Die geplante Geschossigkeit mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+1+D) ist grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, sofern sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

Beschluss:

Zum Vorbescheid „Neubau 9 Reihenhäuser (Dreispanner) und eine Gewerbeeinheit mit 18 KFZ-Stellplätzen in Garagen, 2 Kurzzeit-Stellplätzen und 36 Fahrrad-Abstellplätzen“ auf den Grundstücken Flur-Nr. 364/7, 364/24 und 839/5, Gemarkung Schwabhausen, Münchener Str. 30 (*Planungsstand vom 08.10.2026*) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist zu berücksichtigen. Die Kfz-Stellplätze sind entsprechend dieser Stellplatzsatzung zu errichten, zu kennzeichnen und auf Dauer zu erhalten.

Die vom Landratsamt Dachau mit Schreiben vom 07.08.2026 geforderten **schalltechnischen und erschütterungstechnischen Untersuchungen** sind weiterhin erforderlich, in die Planung einzuarbeiten und bei Einreichung eines Bauantrages vorzulegen.

Des Weiteren befindet sich das Bauvorhaben auf verschiedenen Flurnummern (Flur-Nrn. 364/7, 364/24 und 839/5, Gemarkung Schwabhausen). Dies ist baurechtlich nicht zulässig. Eine entsprechende Grundstücksverschmelzung ist beim Vermessungsamt Dachau zu beantragen.

Die Erschließung ist über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Dachau (Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht) zu sichern.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

TOP 2.2 Flur-Nr. 211, Gemarkung Rumeltshausen
BV: Errichtung und Betrieb des BESS Trennfeld, ca. 30 MW / 120 MWh**Sachverhalt:**

Der Vorhabenträger plant die Realisierung eines eigenständigen Batteriespeichersystems auf dem Grundstück Flur-Nr. 211, Gemarkung Rumeltshausen (Grundstücksgröße 23.552 m² - Projektfläche ca. 7.000 m²). Das Vorhaben soll nicht mit einer bestehenden Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien kombiniert werden.

Das Plangebiet soll mit Batteriecontainern beziehungsweise Batterieschränken sowie den dazugehörigen Nebenanlagen wie Containerklimatisierung, Umrichtern, Transformatoren und Schaltanlagen bebaut werden. Die bebaute Fläche wird eingezäunt.

Das Batteriespeichersystem soll über Erdkabel mit einem geeigneten Netzverknüpfungspunkt verbunden werden. Über diesen erfolgen die Entnahme und die zeitversetzte Einspeisung elektrischer Energie.

Die Anschlussleistung, Speicherkapazität, Anzahl und konkrete Anordnung der Komponenten werden nach Abschluss der Netzanschlussprüfung und der technischen Detailplanung festgelegt. Die Vermarktung des Batteriespeichers erfolgt durch den Vorhabenträger am freien Markt.

Im Rahmen der Bauvoranfrage wird daher um Prüfung gebeten, ob das Vorhaben als Anlage der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Außenbereich privilegiert zulässig ist.

Baurechtliche Prüfung:

Nach Einschätzung der Gemeindeverwaltung ist das eigenständige Batteriespeichersystem kein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ebenso ist es aufgrund mangelnder räumlich-funktionalem Zusammenhang mit einer vorhandenen PV-Anlage auch kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Ein eigenständiger Batteriespeicher kann gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen privilegiert zulässig sein. Dafür müssen 3 Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sein:

- Der Batteriespeicher muss höchstens 200 Meter von einer geeigneten Umspannanlage oder von einem Kraftwerk mit mindestens 50 Megawatt Leistung entfernt liegen.
- Der Batteriespeicher muss eine Leistung von mindestens 4 Megawatt haben.
- Außerdem darf die Gesamtfläche aller nach dieser Regelung privilegierten Batteriespeicher einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen und Freiflächen in der jeweiligen Gemeinde insgesamt nicht mehr als 0,5 % der Gemeindefläche und höchstens 50.000 m² betragen.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- a) Entfernung zur Umspannanlage/Kraftwerk:
Die Entfernung zur Grundstücksgrenze der maßgeblichen Umspannanlage beträgt **ca. 900 m**. Die gesetzlich zulässige Entfernung von höchstens **200 m** wird damit überschritten.
→ **Voraussetzung nicht erfüllt.**

- b) Nennleistung:
Die geplante Batteriespeicheranlage verfügt über eine Nennleistung von 30 MW. Die Mindestanforderung von 4 MW wird erfüllt.
→ **Voraussetzung erfüllt.**
- c) Flächenobergrenze:
In der Gemeinde befinden sich derzeit weitere Bebauungsplanverfahren für Batteriespeicheranlagen in Aufstellung:
 - Großbatteriespeicher zwischen Stetten und Puchschlagen: ca. **1,8 ha**
 - Freiflächen-PV mit Batteriespeicher Lindach: ca. **21 ha**
 - Freiflächen-PV mit Batteriespeicher Hauptpumpwerk Schwabhausen: ca. **1,2 ha**

Ob und in welchem Umfang die dort vorgesehenen Flächen bei der Flächenobergrenze nach § 35 Abs. 1 Nr. 12 c) BauGB zu berücksichtigen sind, wäre nach Rechtskraft gesondert zu prüfen. → **Voraussetzung derzeit nicht abschließend bewertbar.**

Da die Voraussetzung nach § 35 Abs. 1 Nr. 12 a) BauGB nicht erfüllt wird, ist eine Privilegierung des Vorhabens ist nicht gegeben.

Beratung in der Bau- und Umweltausschuss:

Die Gemeinde Schwabhausen hat keinen Einfluss darauf, ob und in welcher Anzahl privilegierte Batteriespeicher auf Bacherner Flur im Umkreis von 200 Metern um das Umspannwerk errichtet werden. Das Ortsbild könnte dadurch beeinträchtigt werden, zudem ist mit einer möglichen Lärmbelastung für die Anwohner zu rechnen.

Beschluss:

Zum Vorbescheid Errichtung und Betrieb des BESS Trennfeld, ca. 30 MW / 120 MWh auf dem Grundstück Flur-Nr. 211, Gemarkung Rumeltshausen wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Nach Einschätzung der Gemeindeverwaltung Schwabhausen liegt keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 11 und Nr. 12 BauGB vor.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 3 Sonstiges

- Bezüglich der Anregung aus der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung unter TOP Sonstige gibt der Bürgermeister die Rückmeldung, dass sich „Am Mitterberg“ kein Hydrant, sondern lediglich ein Hausanschlussschieber befand, der vom Bauhof freigeschnitten wurde.
- Markus Arnold teilt mit, dass der Randstein an der Einfahrt zur Ahornstraße, am Gehweg entlang der Münchener Straße, zu hoch ist und vom Bauhof abgeschliffen werden sollte.

TOP 3.1 Markt Markt Indersdorf - 5. Änderung des Flächennutzungsplans "Niederroth-Richtung Kreut"

Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans "Niederroth-Richtung Kreut" fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2026 bis einschließlich 13.10.2026 statt.

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

Zur Kenntnis genommen.

TOP 3.2 Markt Markt Indersdorf - Bebauungsplan Nr. 94 "Niederroth-Richtung Kreut"

Für den Bebauungsplan Nr. 94 "Niederroth-Richtung Kreut" fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2026 bis einschließlich 13.10.2026 statt.

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

Zur Kenntnis genommen.

TOP 3.3 Gemeinde Sulzemoos - 2. Änderung des Bebauungsplans Wiedenzhausen Ost

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Wiedenzhausen Ost findet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2026 bis einschließlich 31.10.2026 statt.

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

Zur Kenntnis genommen.

Sitzungsende: 19:26 Uhr



Erster Bürgermeister
Wolfgang Hörl



Schriftführer/in
Sabrina Loibl