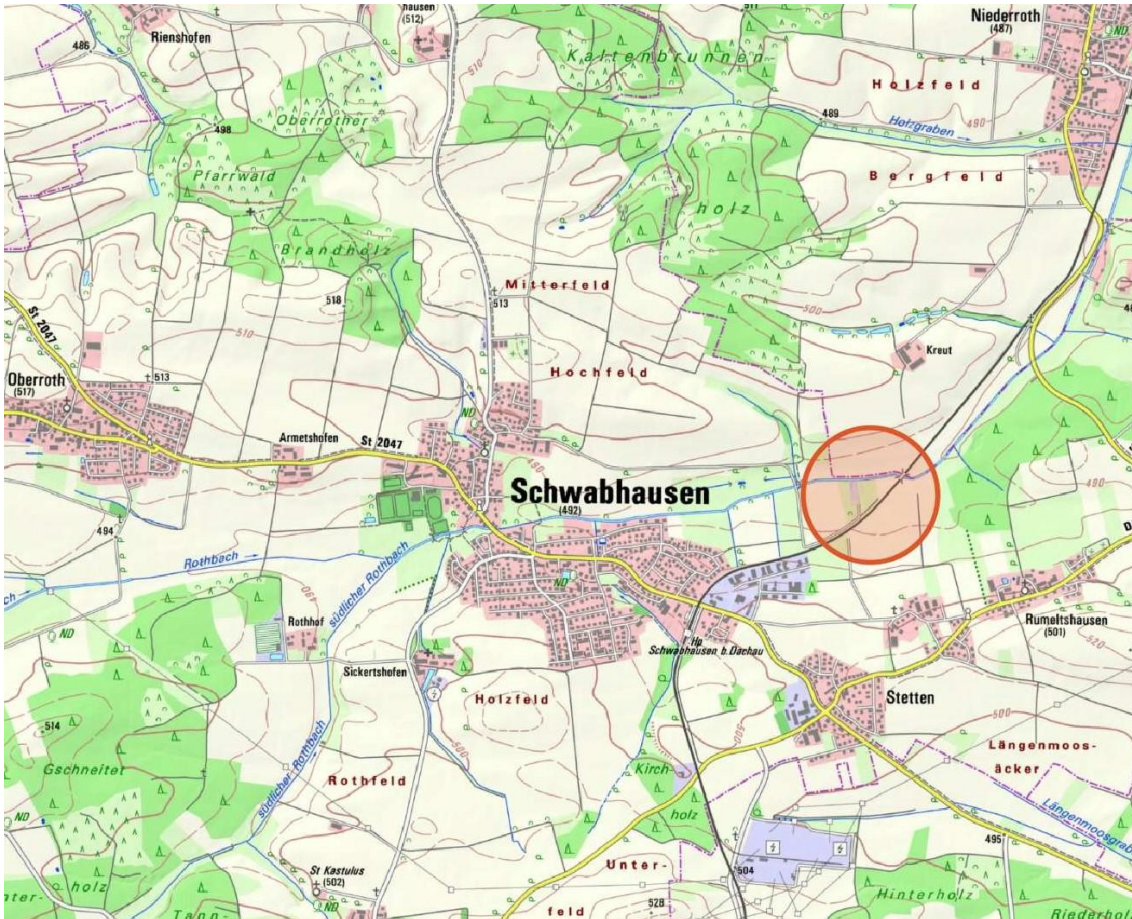


# GEMEINDE SCHWABHAUSEN



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE SCHWABHAUSEN“

Gemarkung Rumeltshausen  
Flurstück 251, 252 und 259/2 Tfl.



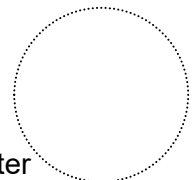
Übersicht, unmaßstäblich (© Bay. Vermessungsverwaltung, 2019)

## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG, UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM **21.04.2026**

Schwabhausen, den.....

.....  
Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister



ENTWURFSVERFASSER:

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 -0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

GEMEINDE SCHWABHAUSEN

MÜNCHENER STRASSE 12  
85247 SCHWABHAUSEN

LANDKREIS DACHAU  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



## Teil B Satzungstext

### **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Schwabhausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist  
folgenden

#### **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen“**

für die Fl.-Nr. 251, 252 und 259/2 Tfl. Gmkg. Rumeltshausen

als Satzung.



# 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen“ gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen  
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach  
Tel. 08251-8768-0, Fax 08251-8768-88  
e-mail: [info@brugger-la.de](mailto:info@brugger-la.de)

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 21.04.2026, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung, dem Durchführungsvertrag sowie dem Umweltbericht den Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen“ bildet.

**Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist identisch mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.**

## 2. Festsetzungen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke Nr. 251, 252 und 259/2 Tfl. (Gemarkung Rumeltshausen) werden als Sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage und Speicher“ festgesetzt.

**Zulässig im Sondergebiet sind:**

- Photovoltaikmodule mit erforderlichen Aufständern
- erforderliche Einzäunungen
- Gebäude für die technische Infrastruktur (Trafo und Wechselrichter, Speicherung)
- Unterstände für Weidetiere

**Zulässig im Sondergebiet SO1 sind:**

- Photovoltaikmodule mit erforderlichen Aufständern
- Gebäude für die technische Infrastruktur (Trafo und Wechselrichter, technische Schaltgebäude)
- Betriebsgebäude

**Zulässig im Sondergebiet SO2 sind:**

- Photovoltaikmodule mit erforderlichen Aufständern
- Gebäude für die technische Infrastruktur (Trafo und Wechselrichter, technische Schaltgebäude)

**Zulässig im Sondergebiet SO3 sind:**



- Anlagen, die zur Speicherung elektrischer Energie dienen
- Gebäude für die technische Infrastruktur (Trafo und Wechselrichter, technische Schaltgebäude, Löschwasserkisterne)

Unterstände für Weidetiere, Einzäunungen sowie erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur und Speichereinrichtungen in wassergebundener Form sind in **SO1, SO2 und SO3** zulässig.

Zwei Zufahrten zum Sondergebiet mit einer Breite von je max. 7 m sind zulässig.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Aufständerungen aus chemisch behandeltem Holz sind nicht statthaft. Es ist sicherzustellen, dass durch die Aufständerung der Module oder durch den Einsatz von Kühl- oder Betriebsmitteln innerhalb der technischen Gebäude keine wassergefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.

Die Fläche unter bzw. zwischen den Photovoltaikmodulen ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)) für extensive Frischwiesen anzusäen (Kräuteranteil 30 %). Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Der Aufwuchs innerhalb des Sondergebietes ist mindestens einmal jährlich zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig.

Mulchen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

## 2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebietes für Solarmodule beträgt max. 0,65 (bezogen auf die Horizontalprojizierung der Module).

Die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt

- in SO 1 max. 0,5
- in SO 2 max. 0,5
- in SO 3 max. 0,3.

Bei Solarmodulen bezieht sich die Grundflächenzahl auf die Horizontalprojizierung der Module.

Die Fertighöhe der Photovoltaikanlage beträgt max. 3,2 m 2,5 m, bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul. Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständerungen bis max. 0,5 m ausgeglichen werden. Die Höhe der Aufständerung ist so zu wählen, dass eine Beweidung der Fläche unter den Modulen möglich ist.

Der Modulabstand zum Boden beträgt mind. 0,8 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 2,5 m (bezogen auf die Horizontalprojektion).

Es sind max. zwei Gebäude zulässig. Die überbaubare Grundfläche für Gebäude wird auf insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 3,0 m.



Für Gebäude der technischen Infrastruktur, Betriebsgebäude und Speichereinrichtungen beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe **3,0 m**. Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt von der natürlichen Geländeoberfläche an bis zu deren höchstem Punkt. Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu errichten.

Die **Grundfläche des Betriebsgebäudes** in SO1 darf **40 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten.

Die **Grundfläche für Gebäude der technischen Infrastruktur** (Trafo, Wechselrichter, technische Schaltgebäude) darf in SO 1 und SO 2 jeweils **65 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten.

**Unterstände für Weidetiere** sind mit einem Pult- oder Satteldach auf einer Fläche von **insgesamt 50 m<sup>2</sup>**-möglich. Die Höhe beträgt **max. 4 m**.

Erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur und Speichereinrichtungen in wassergebundener Form sind in SO1, SO2 und SO3 **zulässig**.

### **2.3. Stellung der baulichen Anlagen – Ausrichtung der Module**

Im **SO1** ist die Modul-Längsachse in Nord-Süd-Richtung mit Ausrichtung der Modulfläche nach Osten oder Westen, oder die Modul-Längsachse in Ost-West-Richtung mit Ausrichtung der Modulfläche nach Süden, mit **10° Neigung** zulässig.

Im **SO2** ist die Modul-Längsachse in Ost-West-Richtung mit Ausrichtung der Modulfläche nach Süden mit **15° Neigung** zulässig.

### **2.4. Grünordnung**

2.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche von ca. 12,5 m Breite und ein Gehölzstreifen (1.063 m<sup>2</sup>) entlang der S-Bahn-Strecke umgeben das Sondergebiet.

#### **2.4.1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**

Die Ausgleichsfläche A1 (2.000 m<sup>2</sup>) wird für den erforderlichen Ausgleich zur Verfügung gestellt. Weitere Maßnahmen zur Umsetzung des GEK Rothbach Schwabhausen (z.B. Gewässeraufweitungen) sind zulässig.

Auf der Fläche, die einen ca. 12,5 m breiten Uferstreifen des Rothbaches darstellt, sind mind. 11 gewässerbegleitende Gehölze (Heister) zu pflanzen. Als maximaler Pflanzabstand innerhalb der Gehölzgruppen werden rund 1,25 m festgesetzt.

Am südlichen Rand von A1 sind Heckenstreifen gemäß der Planung im GEK Rothbach Schwabhausen anzulegen. Der übrige Bereich ist mit einer dem Standort angepassten Wiesenmischung (Regiosaatgut) anzusäen. **Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).**

Der Aufwuchs ist mindestens einmal jährlich zu mähen (**Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm**), das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine **standortangepasste Beweidung** zulässig.

Mulchen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Fläche A1 darf nicht eingezäunt werden.

#### **2.4.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (mind. 5 m breiter Streifen entlang der S-Bahn-Strecke mit Aufweitungen im Norden und Süden) ist eine zweireihige Gehölzpflanzung anzulegen. Mindestens 80 % der Gesamtlänge sind zweireihig mit Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,25 m.



Die restliche Fläche ist als extensive Frischwiese (Regiosaatgut) zu entwickeln. Bei der Ansaat ist eine geeignete Wiesenmischung mit mind. 30 % Kräuteranteil zu verwenden. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Der Aufwuchs ist mindestens einmal jährlich zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig.

Mulchen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf für zwei Zufahrten zum Sondergebiet mit einer Breite von max. 7 m unterbrochen werden.

### 2.4.3. Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Das Sondergebiet und die extensiven Wiesen innerhalb der Ausgleichsflächen sind mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)) anzusäen. Dabei ist für die Frischwiesenmischung ein Kräuteranteil von 30 % in der Saatgutmischung einzuhalten. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölze und Qualitäten sind nachfolgender Pflanzliste zu entnehmen.

Zu allen angrenzenden Straßen und Wegen ist mit Pflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Geltungsbereich nicht gestattet.

### 2.4.4. Pflanzliste

Zu verwenden sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt).

#### Heister (Fläche A1, gewässerbegleitend)

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle*
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Salix alba	Silber-Weide*
Tilia cordata	Winter-Linde*

\* mögliche gewässerbegleitende Gehölze, Fläche A1

#### Sträucher

Mindestqualität: Str., H 60 - 100 cm

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe



Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa majalis	Zimt-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 2.5. Bodenbefestigung der Module

Die Bodenbefestigung der Module bzw. der Aufständigung ist mit Punktfundamenten (Schraub- oder Rammfundamente aus Metall) auszuführen. Sollten Gründungsprobleme vorherrschen, können bedarfsorientierte Fundamente (Streifenfundamente / Ring-Fundamente) eingesetzt werden.

## 2.6. Schutz des Grundwassers und des Bodens

Bei Böden mit einem Ph-Wert < 6, sowie Stau- und Grundwasser beeinflussten Böden sind Verankerungen aus verzinkten Materialien nicht zulässig.

Verankerungen, die eine Verlagerung von Schwermetallen in den Boden vermeiden oder deutlich einschränken (z.B. Magnelisbeschichtung) sind zulässig.

## 2.7. Einfriedungen

Die Einzäunung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist innerhalb der Baugrenze ohne durchgängigen Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zaunhöhe beträgt maximal 2,00 m, zuzüglich eines bis zu dreireihigen Übersteigschutzes von maximal 0,30 m Höhe. Es ist ein Bodenabstand von mind. 0,20 m einzuhalten. Die Einfriedung hat somit eine maximale Gesamthöhe von 2,50 m inklusive des Bodenabstandes.

## 2.8. Erschließung

Die Photovoltaikanlage wird über den bestehenden Feldweg zur ehemaligen Kläranlage von Westen her (Richtung Schwabhausen) erschlossen.

# 3. Hinweise

## 3.1. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB muss für die im Bebauungsplan ausgewiesene Photovoltaikanlage ein Umweltbericht erstellt werden. Der Umweltbericht liegt als Anlage bei.

## 3.2. Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich. Es sind voraussichtlich keine saP-relevanten Arten betroffen bzw. bei Einhaltung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Konfliktminimierung kann eine Betroffenheit entsprechend der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auf das Schutzgut Arten und Biotop und den Artenschutz wird im Umweltbericht eingegangen (siehe Anlage).



### **3.3. Umgang mit Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den bewachsenen Boden versickert und wie bisher auch vor Ort dem Boden zugeführt.

### **3.4. Grundwasserschutz**

Zur Reinigung der Photovoltaikmodule dürfen nur wasser- und bodenverträgliche Stoffe eingesetzt werden.

Die "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)" sind zu beachten.

### **3.5. Wasserversorgung**

Einer Wasserver- und -entsorgung bedarf es aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht.

Löschwasser ist auf dem Betriebsgelände der Photovoltaikanlage mit entsprechenden Behältnissen vom Vorhabensträger/Betreiber der Anlage zur Verfügung zu stellen.

### **3.6. Bodenverunreinigungen, Altlasten, geogene Belastungen**

Es sind keine Altlasten im Geltungsbereich des BP bekannt.

Sollten dennoch konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) auftreten, sind diese dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet Bodenschutzrecht, Tel. 08131/74-0, Fax: 08131/74-374, unverzüglich anzuzeigen.

### **3.7. Denkmalschutz**

Weder im Geltungsbereich des BP noch im direkten Umgriff sind Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Oberbayern, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-228, Fax: 089/2114-407) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.



### **3.8. Immissionsschutz**

Beim vorgesehenen Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage kann davon ausgegangen werden, dass die Feldemissionen der Wechselrichteranlage und der Transformatorenstationen außerhalb der Anlage vernachlässigbar sind und die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 26. BImSchV Verordnung über elektromagnetische Felder in der Fassung vom 14.08.2013 eingehalten werden. Auch durch die Weiterleitung von zusätzlichem Strom durch das bestehende Leitungsnetz erfolgt voraussichtlich keine Überschreitung der Grenzwerte. Eine Zunahme elektromagnetischer Felder durch den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage ist daher nicht zu befürchten.

Lärmbelästigungen für die in rund 500 m Entfernung gelegenen Ortsteile Schwabhausen, Stetten und Rumeltshausen und die Hofstelle Kreut sind während des Betriebs nicht zu erwarten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage und Entfernung ist eine sicherheitsrelevante Blendwirkung durch Sonnenreflexionen auf Schwabhausen, Stetten, Rumeltshausen und Kreut ausgeschlossen.

Die Blendwirkung kann durch den geplanten Gehölzstreifen bzw. eine entsprechende Anordnung der Anlage gemindert werden.

Um mögliche Blendwirkungen im Vorfeld zu untersuchen und vermeiden zu können, wird ein Blendgutachten erstellt.

### **3.9. Bahnlinie Dachau- Altomünster**

Bei Auftreten einer Blendwirkung sind geeignete Maßnahmen (z. B. Anbringen entsprechender Abschirmungen, Ausrichtung der Module) zu ergreifen.

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.

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 der 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.

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

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

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



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.

Bauanträge sind im Vorfeld mit der zuständigen Stelle bei der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

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.

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

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.

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.

### **3.10. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen**

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

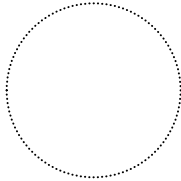
Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden.

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



## 4. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom ..... tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.



Schwabhausen, den.....

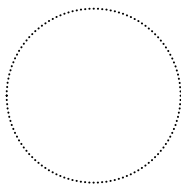
.....

Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister



## 5. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Schwabhausen am 21.04.2020 gefasst und am 24.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2020 hat in der Zeit vom 30.11.2020 bis 05.01.2021 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Schwabhausen am 26.01.2021 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2021 hat in der Zeit vom 22.02.2021 bis 26.03.2021 stattgefunden.
4. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum vom Gemeinderat Schwabhausen am 21.04.2026 gebilligten geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2026 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.04.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Schwabhausen, Münchener Str. 12, 85247 Schwabhausen zur Einsichtnahme bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Schwabhausen am ..... gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)



Schwabhausen, den.....

.....

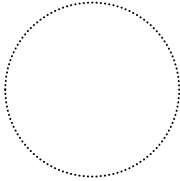
Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.



Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.



Schwabhausen, den.....

.....

Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister