



Projekt:

2. Änderung des Bebauungsplanes Schwabhausen "Süd 5"

**Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Schwabhausen
Dachau
Oberbayern**

Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 21.04.2026

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Schwabhausen
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Wolfgang Hörl
Münchener Straße 12
85247 Schwabhausen

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Tatjana Kröppel, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

22604-x-Begr-E-260421.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck	3
1.2	Anwendung des § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	3
2.3	Rechtsgültiger Bebauungsplan	4
2.4	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	5
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	5
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	5
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topographie und Vegetationsbestand	5
3.3	Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Kampfmittel	5
3.4	Grundwasser und Wasserverhältnisse	6
3.5	Schutzgebiete und Denkmalschutz	6
4	PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE	6
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS	6
5.1	Außer Kraft Setzen der vorangegangenen Bauleitplanfassungen	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise, Abstandsflächen und Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Baugestaltung	8
5.6	Erschließung und Verkehr	8
5.7	Versorgung	8
5.8	Entsorgung	9
5.9	Immissionsschutz	9
5.10	Grünordnung	10
5.11	Maßnahmen zum Klimaschutz	10
5.12	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
6	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck

Das Wohngebiet „Süd 5“ existiert seit circa der 1980er Jahren. Dieser Bebauungsplan soll so flexibilisiert werden, dass eine maßvolle Nachverdichtung und bauliche Ergänzungen im Bestand sowie der Lückenschluss noch freier Bauparzellen zu Wohnzwecken ermöglicht werden.

Die Gemeinde Schwabhausen hat deshalb am 18.11.2025 die Aufstellung der 2. Änderung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Da der Bebauungsplan die Nachverdichtung regelt, wird er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

1.2 Anwendung des § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, da damit die Nachverdichtung geregelt wird.

Der Bebauungsplan kann angewendet werden, da die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet mit gerundet maximal 18.604 m² (= 46.510 m² x 0,4) unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt.

Zudem kann ausgeschlossen werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Überprüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurde durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Schwabhausen liegt im Zentrum des Landkreises Dachau in der Planungsregion 14 (München) und zählt zum allgemeinen ländlichen Raum. Gleichzeitig ist der Hauptort Schwabhausen als Hauptsiedlungsbereich der Region 14 eingestuft. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung, wie z.B. Vorranggebiete für Bodenschätze und Rohstoffsicherung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen vom 18.05.2004 als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Darstellung der Flächennutzungsplanung steht der geplanten Entwicklung somit nicht entgegen.

Darüber hinaus sind mehrere öffentliche Grünflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt, welche ebenfalls mit dem Bebauungsplan übereinstimmen. Weiterhin kreuzt eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung das allgemeine Wohngebiet. Südlich des Geltungsbereichs ist im

Flächennutzungsplan ein weiteres allgemeines Wohngebiet dargestellt. Dazwischen liegt ist eine bandartige Grünfläche mit wichtiger Fuß- und Radwegverbindung eingezeichnet. Dieses südliche Wohngebiet soll kurz- bis mittelfristig entwickelt werden.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen, inkl. 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom 24.09.2025, Geltungsbereich hellblau umrandet, unmaßstäblich

2.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Für das Planungsgebiet liegen folgende Bebauungspläne vor, die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans außer Kraft treten:

- Ur-Bebauungsplan „Süd 5“, rechtskräftig seit 13.03.1984
- 1. Änderung des Bebauungsplanes „Süd 5“, rechtskräftig seit 08.07.1992.

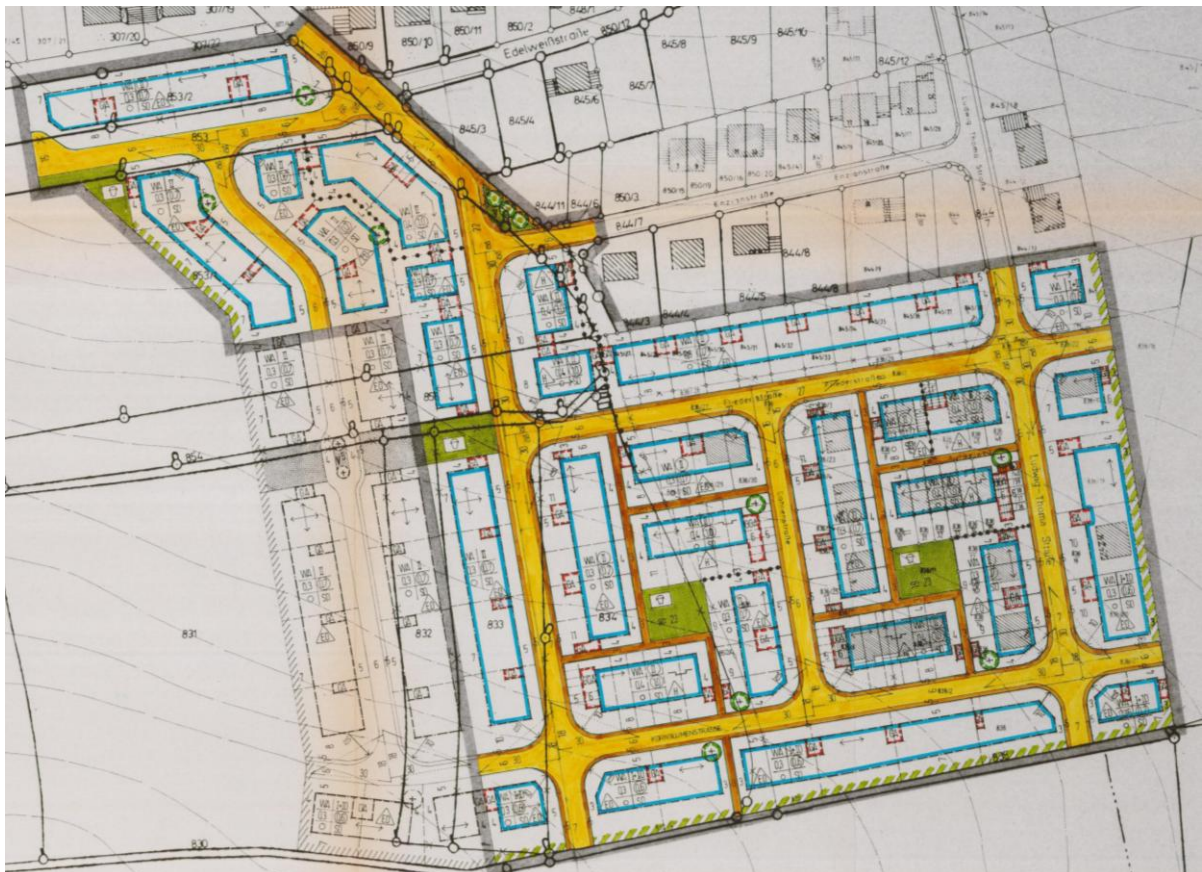


Abb. 2 Ur-Bebauungsplan „Süd 5“

2.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 238)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung - PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699).

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 62.112 m². Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Nur im Süden grenzt ein Flurweg mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen an.

Es bestehen keine Bedenke bezüglich der Verträglichkeit mit den angrenzenden Bereichen. Der Geltungsbereich ist überwiegend bereits mit Wohngebäuden bebaut. Nur im Nordosten existiert eine kleine und im Süden eine größere Baulücke.

3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie und Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Donau-Isar Hügellandes (062) und in der Untereinheit des Tertiärhügellandes zwischen Donau und Isar (062-A). Das Gelände ist relativ eben, es fällt in Richtung Nordosten leicht ab, so dass Geländehöhen zwischen ca. 492,5 m üNN (Nordosten) bis 503,5 m üNNH (Südwestecke) erreicht werden.

Die bebauten Grundstücke sind mit vielfältigen Vegetationsbestand, Bäumen und Ziergehölzen bewachsen. In den Baulücken bestehen intensiv genutzte Wiesenflächen. In der Blumenstraße und in der Mohnblumenstraße sind kleine Grüninseln, an wenigen Stellen mit Baumbestand integriert. Außerdem verfügt das Wohngebiet über drei größere Grün- und Spielplatzflächen sowie zwei kleinere Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern.

3.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Kampfmittel

Für das Planungsgebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Gemäß der Übersichtsbodenkarte (UmweltAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt) ist fast ausschließlich Braunerde zu erwarten. Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets wird sie aus Ton, Schluff oder Mergel gebildet, im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets ist sie aus Fein- bis Mittel-, seltener Grobsand, Glimmer führend, entstanden. Aufgrund der vielfältigen Bautätigkeiten ist bei den meisten Grundstücken eine Änderung des vorhandenen Bodengefüges durch Fremdmaterial zu erwarten.

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich keine Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Hinsichtlich der Kampfmittel liegen keine konkreten Erkenntnisse oder Gutachten vor. Da aber nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war und das Gelände überwiegend bebaut ist, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern als sehr unwahrscheinlich einzustufen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Es wird zudem auf das Urteil des Oberlandesgericht Hamm, (OLG Hamm Aktenzeichen 24 U 48/20, Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit des Bodens) verwiesen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

3.4 Grundwasser und Wasserverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebietes, es kommen keine Oberflächengewässer vor.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Weiterhin ist es nicht durch einen sogenannten wassersensiblen Bereich betroffen, d.h. einem Standort, der vom Wasser beeinflusst und Nutzungen durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden können.

Aufgrund der geologischen und morphologischen Lage des Baufeldes ist mit einem relativ hohen Grundwasserstand zu rechnen und in Abhängigkeit von witterungsbedingten Einflüssen (Niederschlag, Schneeschmelze) mit Schichtwasser bereits in geringeren Tiefen zu rechnen. In der Begründung zum westlich benachbarten Bebauungsplan „Südwest“ wird der höchste Grundwasserstand mit ca. 0,5 m unter der Geländeoberkante angegeben. Die Begründung zum Bebauungsplan „Sickertshofener Straße“ (1981) beschreibt einen Grundwasserflurabstand von ca. 5,0 m.

3.5 Schutzgebiete und Denkmalschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen.

Es sind auch keine Baudenkmäler oder geschützte Ensembles vorhanden.

Außerhalb des Planungsgebietes finden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-74-143-1	Pfarrkirche St Michael Schwabhausen	ca. 675 m entfernt
D-1-74-143-7	Bahnhofswirtschaft Schwabhausen	ca. 345 m entfernt
D-1-74-143-3	Gasthof "Untere Post"	ca. 300 m entfernt
D-1-74-143-29	Kapelle Sickertshofen	ca. 490 m entfernt
D-1-74-143-30	Bauernhaus Sickertshofen	ca. 535 m entfernt

Die genannten Baudenkmale sind aufgrund vorgelagerter Siedlungs- oder Vegetationsbereiche vom Plangebiet aus nicht sichtbar und werden von der Planung nicht berührt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmäler. Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, sind auch keine Bodendenkmäler zu erwarten. Sollten bei Erdarbeiten dennoch bodendenkmalrelevante Funde (z.B. Keramik) zu Tage treten, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Dachau zu melden. Auf den Artikel 8BayDSchG wird hingewiesen.

4 PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd 5“ eine maßvolle Nachverdichtung des bisherigen Wohngebiets und eine Flexibilisierung der bisherigen gestalterischen Festsetzungen. Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich dabei an dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Schwabhausen „Südwest, 2. Änderung und Erweiterung“ und an dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Sickertshofener Straße, 2. Änderung“.

Das vorhandene Baurecht soll insbesondere hinsichtlich der Baugrenzen und zulässiger Wandhöhe erhöht werden, damit bauliche Ergänzungen unter Beachtung der benachbarten Gegebenheiten ermöglicht werden. Zudem wird eine größere Bandbreite an der Art der Bebauung, der Gebäudetypen und v.a. der Dachformen angestrebt. Dabei soll die bestehende Verkehrserschließung beibehalten und die vorhandene Höhenentwicklung der Gebäudekörper nicht wesentlich verändert bzw. erhöht werden.

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung im Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen im Bebauungsplan im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9 BauGB).

5.1 Außer Kraft Setzen der vorangegangenen Bauleitplanfassungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 13.03.1984 in Kraft getretenen Ur-Bebauungsplans "Schwabhausen Süd 5" und des am 08.07.1992 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Schwabhausen Süd 5", 1. Änderung außer Kraft.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne und ermöglicht neben der bestehenden Wohnnutzung z.B. auch die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben. Zulässig sind hier gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das bereits vorhandene Baurecht wird nicht eingeschränkt, sondern maßvoll erweitert. Dazu werden die Baugrenzen in einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt und im südlichen oder westlichen Gartenbereich der Grundstücke wird dieser Abstand auf 5,0 m erweitert.

Diese Bebauungsplanänderung übernimmt den Orientierungswert der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet mit 0,4.

Wie bisher in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt, sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig; zusätzlich werden in allen Baugrenzen Reihenhäuser ermöglicht, um die Verdichtungsmöglichkeiten - beispielsweise bei Zusammenlegung von aneinander grenzenden Grundstücken - zu erweitern und zu flexibilisieren.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der maximal möglichen Geschosse, Wandhöhen und möglichen Dachneigung geregelt. Die Wandhöhen sind entsprechend der Gebäude mit unterschiedlicher Geschossausbildung differenziert festgesetzt. Sie orientieren sich an den benachbarten Bebauungsplänen „Schwabhausen Südwest 2. Änderung und Erweiterung“ und „Sickertshofener Straße, 2. Änderung“. So wurde für die Errichtung eines Gebäudes mit einem Erd-, Ober- und Dachgeschoss eine max. Wandhöhe von 6,75 m festgesetzt. Diese maximale Wandhöhe von 6,75 m ist auch für Gebäude mit Pultdach zulässig, auch wenn diese als Erd- und Dachgeschoss-Gebäudetyp ausgebildet werden. Die Festsetzung zur Wandhöhe von max. 3,80 m bei Erstellung eines Erd- und Dachgeschosses mit den – außer Pultdach - zulässigen Dachformen orientiert sich an den im Baugebiet und der Umgebung vorhandenen Gebäuden. Die zulässige Wandhöhe wird zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Gebäudeaußenwand gemessen.

Die höchstmögliche Firsthöhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe und der maximalen Dachneigung bei gleichzeitig maximal möglicher Breite der Gebäude festgelegt.

Die Zulässigkeit der Geschosse wird nicht mehr explizit festgesetzt. Die Wahlmöglichkeit zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) und Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss (E+I+D) wird nun generell freigestellt und nicht auf bestimmte Bereiche beschränkt.

Die maximale Grundflächenflächenzahl (GRZ) wird einheitlich auf 0,4 festgesetzt, was einer Erhöhung von bis zu 0,1 in manchen Teilbereichen gegenüber dem Urplan und 1. Änderung gleichkommt.

Die festgesetzte Grundflächenflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige maximale Überschreitung von 50 % kann bereits bei vielen bestehenden Bebauungen nicht eingehalten werden. Auch ist zu erwarten, dass bei zukünftigen Planungen aufgrund der baulichen Verdichtung dieser Wert nicht ausreichend ist, da diese meist mit zusätzlich erforderlichen Stellplätzen oder z.B. der Errichtung einer Tiefgarage etc. verbunden ist. Deshalb werden Überschreitungen bis zu 70 % festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb des zusätzlichen Bauraums für Garagen und Carports zulässig. Sie müssen aber einen Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite zur Verkehrsfläche einhalten.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen und Überbaubare Grundstücksflächen

In der rechtskräftigen Fassung des UR-Bebauungsplans „Süd 5“ und der 1. Änderung war bisher die offene Bauweise festgesetzt. Um die bestehende Bauweise des vorliegenden Wohngebiets und der umgebenden Baugebiete aufzugreifen und fortzuführen, wird im vorliegenden Bebauungsplan ebenso die offene Bauweise festgesetzt.

Um der Zielsetzung der Nachverdichtungsmöglichkeit innerstädtischer Ressourcen zu entsprechen, werden in allen Bereichen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen.

Die Gebäudebreite wird auf max. 12 Meter festgelegt, so dass in Zusammenhang mit der festgesetzten max. Wandhöhe und der max. Dachneigung die max. mögliche Firsthöhe begrenzt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Gültigkeit der Abstandsflächensatzung in der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung angeordnet. Die danach vorgegebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

5.5 Baugestaltung

Bei der Gebäudegestaltung werden Festsetzungen zu den wesentlichen Kriterien der Baugestaltung und deren Zulässigkeit (Dachform, -neigung, Dachaufbauten, Dachgauben, Zwerchgiebel und Erdgeschossoberkante) getroffen, um gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diese Festsetzungen orientieren sich an den im Baugebiet und der Umgebung vorhandenen Gebäuden und an den benachbarten Baugebieten bzw. Bebauungsplänen.

Diese getroffenen Festsetzungen bilden das gestalterische Grundgerüst, auf darüber hinaus gehende Festsetzungen (z.B. zu Dachüberstand, Kniestockhöhe) wird bewusst verzichtet, um eine erhöhte gestalterische Flexibilität zu ermöglichen.

5.6 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets ist bereits erfolgt und bleibt unverändert.

Im vorliegenden Baugebiet ist die zulässige Geschwindigkeit auf Tempo 30 km/h reduziert. Die freizuhaltenen Sichtfelder bei den Einmündungen sind aus diesem Grund mit 30 m Schenkellänge ausgebildet und im Plan dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb dieser Sichtfelder Bebauungen, Ablagerungen und Bepflanzung jeder Art, die über eine Höhe von 0,80 m hinausgehen, unzulässig sind. Auf eine Festsetzung diesbezüglich wurde verzichtet, da die Sichtflächen nicht auf den privaten Grundstücksflächen zu liegen kommen. Nur an der Kreuzung Mohnblumenstraße Margeritenstraße überlagert das Sichtfeld im Bestand geringfügig die private Parzelle. Die Überlappung erachtet die Gemeinde Schwabhausen als vernachlässigbar, sodass keine explizite Festsetzung getroffen wird.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwabhausen, in der jeweils gültigen Fassung, auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Bei Zunahme der baulichen Dichte und Schaffung weiterer Wohneinheiten kann für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich werden. Als zusätzliche Festsetzung wird deshalb die Zulässigkeit einer Tiefgarage innerhalb des Bauraums aufgenommen.

5.7 Versorgung

Allgemeine Hinweise

Die Versorgung durch Wasser, Kanal, elektrische Energie, Telekommunikation und Wasser ist bereits im Bestand gesichert. An die Sparten kann auf kurzem Wege angeschlossen werden.

Im Bestand existieren keine oberirdischen Versorgungsleitungen, an der Ludwig-Thoma-Straße befindet sich eine Trafostation, welche in der Planzeichnung dargestellt ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 zu beachten.

Löschwasserversorgung

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Veränderung der bereits bestehenden Infrastruktur der Löschwasserversorgung. Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der baulichen Nutzung (hier WA) und ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

5.8 Entsorgung

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert. Da durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans keine Änderung der bestehenden öffentlichen Straßen geplant ist, kann die Abfallentsorgung wie bisher über die bestehende Erschließung erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Mischsystem geregelt. Das Abwasser wird der Kläranlage Dachau zugeführt. Dafür wurden die Abwasserentsorgungsleitungen im Geltungsbereich des Baugebiets bereits erstellt. Für das zu erwartende Abwasser sind nach Auskunft der Gemeinde Schwabhausen ausreichend Kapazitäten berücksichtigt, um eine ordnungsgemäße Verarbeitung zu gewährleisten.

Niederschlagswasserbeseitigung / Versickerung

Wie im Baugebiet bisher bereits praktiziert, ist Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Die Sammlung und Versickerung der anfallenden Dach- und Oberflächenwässer ist ökologisch und auch wirtschaftlich (Entlastung Kanalsystem) sinnvoll. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Hang- Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Bauträger eigenverantwortlich zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Unterkellerungen und Tiefgaragen können unterirdische Bauteile beispielsweise als druckwasserdichte „Weiße Wannen“ ausgebildet werden. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Soweit im Zuge der Bebauung (Aushub- und die Gründungsarbeiten) Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt Dachau einzuholen. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Dachau wird empfohlen.

5.9 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für das Allgemeine Wohngebiet durch Gewerbelärmimmissionen und durch etwaige umliegende, betriebliche Nutzungen sind nicht zu erwarten. Ebenso wirken keine relevanten Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet. Die S-Bahnlinie Dachau-Altomünster befindet sich in 230 m Entfernung und ist teilweise durch vorgelagerte Gebäude abgeschirmt.

Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und mit landwirtschaftlichem Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Immissionen aus der Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit sind zu tolerieren.

Die Biogasanlage in Sickertshofen liegt südwestlich, in ca. 530 m Entfernung. Bereits zur Aufstellung des westlich benachbarten Bebauungsplanes „Südwest, 2. Änderung und Erweiterung“ wurde eine Immissionsprognose durch das Sachverständigenbüro MTS Modern Testing Services (Germany) GmbH, Augsburg, mit Datum vom 16.07.2019 erstellt. Demnach wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der für ein allgemeines Wohngebiet zu prüfende Grenzwert von 10 % Geruchsjahresstunden deutlich unterschritten. Die Betriebsentwicklungsmöglichkeit der Biogasanlage

wird durch die Planung nicht eingeschränkt, da sich weitere Wohngebäude und allgemeine Wohngebiete in einer kürzeren Entfernung zur Biogasanlage befinden.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Vom Planungsgebiet ausgehende unverträgliche Auswirkungen auf die nähere Umgebung sind im Hinblick auf die zulässige Art der Nutzung nicht zu erwarten. Diesbezügliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.10 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen. Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung, hier u.a. Mindestqualitäten der Baumpflanzungen, sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der bestehenden und geplanten Bauten und Nutzungen in die Situation und Umgebung ergeben.

Öffentliche Grünflächen

Grundsätzlich werden die zeichnerischen Darstellungen für Bäume der bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne im öffentlichen Bereich des Plangebiets übernommen und, wenn sie bestehen, als zu erhalten festgesetzt. Zusätzlich sollen die vorhandenen Straßenbäume, die in kleine Straßenverkehrsgrün-Pflanzinseln der Margeritenstraße und der Blumenstraße gepflanzt wurden, erhalten und bei eventuellem Verlust entsprechend ersetzt werden.

Des Weiteren existieren im Bestand mehrere größere öffentliche Grünflächen und zwei Grünflächen mit ausreichend groß bemessenen Kinderspielplätzen, welche auch im Ur-Bebauungsplan dargestellt waren. Der Baumbestand dieser Grünflächen wird im Bebauungsplan als zu erhalten dargestellt, die zeichnerische Darstellung eines Kinderspielplatzes gemäß dem Bestand geführt.

Private Grünflächen

Die ursprünglich festgesetzte Anpflanzung als Ortsrandeingrünung wird im Süden beibehalten und nur nach Bestand und Planung unterschieden. Im Osten des Geltungsbereiches wird auf die ursprüngliche Festsetzung verzichtet, da hier bereits weitere Siedlungsflächen bestehen, sodass der Bedarf einer Ortsrandeingrünung entfällt. Die willkürlich wirkenden Festsetzungen zu den vereinzelt geplanten privaten Baumpflanzungen werden überwiegend herausgenommen. Nur ganz im Norden wird eine besonders gut entwickelte Amerikanische Rot-Eiche als zu erhalten dargestellt, weil sie durch die Nähe zur öffentlichen Straße eine ortsprägende Wirkung entfaltet und auf diesem Grundstück ein zu pflanzender Baum ursprünglich festgesetzt war.

Auf neue Festsetzungen zu privaten Baumpflanzungen wird zugunsten der Nachverdichtung verzichtet.

5.11 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
 - Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
 - Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
 - Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)
- einzuplanen und nachzuweisen.

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Anpflanzgebote führen zur Steigerung der klimatisch wirksamen Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung)
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers bei Neubauten
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Nachverdichtung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), Ermöglichen kompakter Baukörper und Solarenergienutzung auf Dachflächen, kurze Wege durch zentrale Lage (ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, sonstige Infrastruktur)
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Zentrale Lage des Planungsgebiets, dadurch Verringerung von Verkehrsleistung
Bindung von CO ₂ -Emissionen	Anpflanz- und Erhaltungsgebote

5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt.

Aufgrund der bereits erfolgten Bebauung ist das Planungsgebiet ein durch den Menschen stark beeinflusster und vorbelasteter Bereich. Störungen durch den Menschen verhindern das Vorkommen besonders seltener und geschützter Arten auf der kleinen Fläche. Der vorhandene Gehölzbestand und die Rasenflächen sind hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange als kaum relevant einzustufen.

Wegen dieser Ausgangssituation und der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen hat das Plangebiet keine bzw. eine nur sehr untergeordnete Relevanz für potenziell mögliche relevante Tierarten. Zudem bestehen in der Nachbarschaft ausreichende Ausweichräume zur Verfügung, so dass die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen sind. Deshalb ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) und Bestandserhebung für die Bauleitplanung aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

Allgemein ist zu beachten, dass notwendige Rodungen bzw. Eingriffe in bestehende Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen sind, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte Stand 2026 der Gemeinde Schwabhausen.

erstellt: Landshut, den 21.04.2026

gez. Tatjana Kröppel
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin