

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG Nr. 14/2023 des Gemeinderat der Gemeinde Schwindegg am 12.12.2023 um 19:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

Die 16 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: Kamhuber Roland Erster Bürgermeister

Schriftführer: Richter Daniel

Gemeinderäte: Ebert Erwin
Empl Tobias
Folger Bernhard
Folger Hermann
Hager Hermann
Obermeier Augustinus
Obermeier-Osl Ingrid
Sax Martin
Schmidhuber Rudolf
Sieber Julian
Thalmeier Martin
Wendl Anton

Entschuldigt: Dr. Dürner Karl

Entschuldigt: Dürner Karl-Michael

Entschuldigt: Huber Richard

Entschuldigt: Lentner Erika

Öffentliche Sitzung

4. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes "Schlosssiedlung Ost III, Teil 2" vom 09.09.1984; Beschlussfassung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss

Vortrag:

Mit Beschluss vom 26.09.2023 billigte der Gemeinderat den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schlosssiedlung Ost III, Teil 2“ und beauftragte die Verwaltung, dass die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen ist. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung an den Amtstafeln am 12.10.2023 hingewiesen.

Mit Schreiben vom 11.10.2023 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass die Planunterlagen einschließlich Begründung in der Zeit vom 20.10.2023 bis 20.11.2023 im Rathaus in Schwindegg während der allgemeinen Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme ausliegen, sowie auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht sind. Ferner wurde gebeten bis zum Ablauf der Auslegungsfrist zu diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Entgegen der Ankündigung in der Tagesordnung kann in diesem Verfahren noch kein Satzungsbeschluss gefasst werden. Das Verfahren muss nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung noch die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchlaufen. Mit einem Satzungsbeschluss ist voraussichtlich in der Februarsitzung 2024 zu rechnen. Hintergrund ist, dass das Landratsamt in der Planungsbesprechung gefordert hatte, dass die Gemeinde aufgrund der Neuausrichtung des Baugebietes und der damit einhergehenden Änderung der Grundzüge der Planung und der Auswirkungen auf das Ortsbild eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefordert hatte.

- I. Bei der Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von folgenden Trägern keine Stellungnahme abgegeben:
 1. KBR Harald Lechertshuber
 2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn

3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat BQ
4. Staatliches Bauamt Rosenheim, Dienstgebäude Straßenbau
5. Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südbayern
6. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
7. Katholisches Pfarramt, Obertaufkirchen
8. Katholisches Pfarramt, Buchbach
9. Evang.-Luth. Pfarramt, Mühldorf a. Inn
10. Westenthanner Energieversorgung GmbH
11. Wasserzweckverband „Isener Gruppe“
12. DB Service Immobilien GmbH
13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 21
14. Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf
15. Kreisheimatpfleger Peter Huber
16. Gemeinde Obertaufkirchen
17. Gemeinde Rattenkirchen
18. Gemeinde Ampfing
19. Markt Buchbach
20. BUND Naturschutz e.V.
21. Kreisjugendring

Beschluss:

Der Gemeinderat unterstellt den vorgenannten Behörden und Trägern öffentlicher Belange ihr Einvernehmen zur Planung.

AE: 13:0

II. Im Rahmen der Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von folgenden Trägern in ihrer Rückantwort der Planung zugestimmt bzw. keine Äußerung abgegeben:

1. Landratsamt Mühldorf; Fachbereich Ortsplanung, Wasserrecht, Immissionsschutz und Naturschutz (Schr. v. 13.11.2023)
2. Landratsamt Mühldorf; Staatliches Gesundheitsamt (Schr. v. 14.11.2023)
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schr. v. 03.11.2023)
4. Handwerkskammer München und Oberbayern (Schr. v. 21.11.2023)
5. IHK für München und Oberbayern (Schr. v. 03.11.2023)
6. Regierung von Oberbayern, Sg. Bergamt Südbayern (Schr. v. 16.11.2023)
7. Erzbischöfliches Ordinariat (Schr. v. 17.10.2023)
8. Stadt Dorfen (Schr. v. 24.10.2023)
9. Wassergenossenschaft Angering-Isen (Schr. v. 16.11.2023)
10. Bayernwerk Netz AG (Schr. v. 17.10.2023)

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahmen zur Kenntnis.

AE: 13:0

III. Im Rahmen der Anhörung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von folgenden Trägern öffentlicher Belange fachliche Hinweise und Empfehlungen zur Planung vorgebracht:

1. **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schr. v. 14.11.2023)**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

AE: 13:0

2. **Regierung von Oberbayern (Schr. v. 10.11.2023)**

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

Planung

Die Gemeinde Schwindegg beabsichtigt o.g. Bebauungsplan zu ändern. Geplant sind insbesondere Anpassungen in den textlichen Festsetzungen (Zulassung einer zweigeschossigen Bauweise, Entfernung der Baulinie, Zulassung weiterer Dachformen, Erhöhung der GRZ auf 0,4), um die Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu fördern und so zur Schaffung von mehr Wohnraum im Innenbereich beizutragen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha und liegt am südöstlichen Rand des Hauptortes. Er ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Berührte Belange:

Flächensparen:

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G).

Die Nutzung des Nachverdichtungspotentials ist daher zu begrüßen.

Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich (vgl. UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.2.5 G).

Ergebnis

Die Änderung des o.g. Bebauungsplans steht bei Berücksichtigung der berührten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

AE: 13:0

3. **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schr. v. 06.11.2023)**

1. Wasserwirtschaftliche Prüfung

1.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.

Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Gemäß §55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

1.2 Überschwemmungsgebiete

An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Ornauer Bach, ein Gewässer dritter Ordnung und im Bereich des Bebauungsplanes in der Unterhaltung der Gemeinde Schwindegg. Der Höhenunterschied von der Böschungsoberkante des Gewässers zur Baugrenze der Parzelle 26 auf Fl.Nr. 484/12 beträgt rund 1,50 m mit einer gleichbleibenden Höhe bis zur Parzelle 23 auf Fl.Nr. 484/9. Das Gelände östlich des Gewässers ist nach Westen exponiert und nimmt bereits wenige Meter vom Bach entfernt an Neigung zu.

Bei einer Fließlänge des Ornauer Baches vom Ursprung in der Gemeinde Kirchdorf bis zum Plangebiet von rund 15 km, einem Höhenunterschied von etwa 165 m und einer Vielzahl von Zuflüssen bis zur Gemeinde Schwindegg ist bei Starkniederschlägen eine Überflutung zumindest des östlichen Teiles des Plangebietes nicht auszuschließen.

2. Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren, kann die Gemeinde Schwindegg im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und – soweit erforderlich - auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Festsetzung im Punkt 3.2, bei Pultdächern eine extensive Begrünung zuzulassen und im Punkt 11.7, Flachdächer bei Garagen extensiv zu begrünen, begrüßen wir sehr.

Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

3. Hinweise

3.1 Überschwemmungsgebiete

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Ornauer Bach empfehlen wir von einem geeigneten Ingenieurbüro die Leistungsfähigkeit des Gewässerbettes überprüfen zu lassen und, sofern

erforderlich, Maßnahmen aufzeigen zu lassen, die einer Überflutung bestehender bzw. geplanter Gebäude bei HQ100 entgegenwirken.

3.2 Niederschlagswasser

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, ist auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

3.3 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Beschluss:

Das Baugebiet ist ein Bestandsgebiet. Der Zweck der Änderung ist eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung, um im Bestand mehr Wohnraum schaffen zu können. Das Gebiet ist mit Kanalisation im Trennsystem ausgestattet. Mit dem vorhandenen Niederschlagswasserkanal können durchschnittliche Regenereignisse abgeführt werden. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse mit sehr hohem Grundwasserniveau nicht möglich. Das bestehende Baugebiet liegt im Bereich der Hochwasserschutzanlagen des Ornaubaches mit entsprechenden Hochwasserentlastungsanlagen. Diese Anlagen wurden wasserrechtlich vom Wasserwirtschaftsamt genehmigt und sind, wie alle Hochwasserschutzanlagen auf ein HQ100 ausgelegt. Erst im Frühjahr 2023 wurde eine großflächige Sanierungsmaßnahme im nördlich gelegenen Bereich von der Brücke Haager Straße bis zur Eisenbahnüberführung mit dem Gewässerunterhaltungszweckverband durchgeführt, um vor allem Auflandungen im Ornaubach abzutragen und einen natürlichen Bachlauf wieder herzustellen, sowie die Hochwasserentlastung intakt zu halten.

Hinsichtlich der Folgerungen für die Bauleitplanung werden die vorgeschlagenen Festsetzungen zur Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss mit mindestens 25 cm über Geländeoberkante sowie die Herstellung der Wasserdichtigkeit der Gebäude bis zu dieser Kote entsprechend unter „A. Festsetzungen Nr. 14“ aufgenommen.

Die Hinweise zum Vorsorgenden Bodenschutz werden in die Satzung unter „C. Hinweise“ aufgenommen. Im Übrigen wird die Stellungnahme seitens des Gemeinderates zur Kenntnis genommen.

AE: 13:0

4. Bayerischer Bauernverband (Schr. v. 20.11.2023)

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Bayerische Bauernverband gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessensvertreter der bayerischen Landwirte zur Änderung des Bebauungsplanes „Schlosssiedlung Ost, Teil 2“ folgende Stellungnahme ab:

Um angrenzende landwirtschaftliche Flächen in der Bewirtschaftung nicht einzuschränken, sollte im Bebauungsplan festgehalten werden, dass bei Einfriedungen ein Mindestabstand von einem Meter zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden sollen.

Im Bebauungsplan sollte darüber hinaus auf die möglichen landwirtschaftlichen Emissionen verwiesen werden. Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind entschädigungslos zu dulden. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Zusätzlich sollte im Bebauungsplan verankert werden, dass bei Baumpflanzungen die Art. 47 ff AGBGB beachtet werden müssen.

Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen! Weitere Bedenken gegen o.g. Planungen bestehen nicht.

Beschluss:

Die vorgeschlagenen Hinweise zu Immissionen und Grenzabständen werden unter „C. Hinweise“ in die Satzung wie folgt aufgenommen:

- **Immissionen:**
Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die übliche Bewirtschaftung (Pflege, Düngung und Ernte) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das emissionsrechtlich Zulässige hinausgehen.
- **Grenzabstände:**
Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.
Im Übrigen wird die Stellungnahme seitens des Gemeinderates zur Kenntnis genommen.

AE: 13:0

Beschluss:

Abwägungsbeschluss und Ergebnismitteilung:

Die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist somit abgeschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt die Ergebnisse der Abwägung aus der heutigen Sitzung den einzelnen Trägern mitzuteilen.

AE: 13: 0

Beschluss:

Billigungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der 1. Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

Der Gemeinderat billigt den von Architektin Christa Schwarzmoser, Gumpolding 6, Buchbach, vorgelegten Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Schlosssiedlung Ost III, Teil 2“ mit Begründung und allen weiteren Anlagen in der Fassung vom 12.12.2023 und beschließt gemäß § 3 Abs 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Hierzu sind die Planunterlagen einschließlich Begründung im Rathaus während der Dienststunden bereitzuhalten, so dass jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geboten wird. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

AE: 13: 0