

Die 16 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

**Anwesend waren:** Kamhuber Roland Erster Bürgermeister

**Schriftführer:** Daniel Richter

**Gemeinderäte:** Dürner Karl-Michael  
Ebert Erwin  
Empl Tobias  
Folger Bernhard  
Folger Hermann  
Huber Richard  
Lentner Erika  
Obermeier Augustinus  
Obermeier-Osl Ingrid  
Sax Martin  
Schmidhuber Rudolf  
Sieber Julian  
Thalmeier Martin  
Wendl Anton

**Entschuldigt:** Dr. Dürner Karl

**Entschuldigt:** Hager Hermann

---

### Öffentliche Sitzung

#### 4. Bauleitplanung

##### 4.1 Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Haager Straße"; Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB eingegangenen Stellungnahmen, Billigungs- und Abwägungsbeschluss sowie Beschluss zur 1. Auslegung

###### Vortrag:

Mit Beschluss vom 17.09.2024 billigte der Gemeinderat den Entwurf zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Sondergebiet Haager Straße“ und beauftragte die Verwaltung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung an den Amtstafeln am 26.09.2024 hingewiesen.

Mit Schreiben vom 24.09.2024 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass die Planunterlagen einschließlich Begründung in der Zeit vom 26.09.2024 bis 28.10.2024 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.

#### **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. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Autobahn GmbH des Bundes Abteilung Südbayern
5. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
6. Landratsamt Mühldorf; Staatliches Gesundheitsamt
7. Katholisches Pfarramt, Obertaufkirchen
8. Katholisches Pfarramt, Buchbach

9. Evang.-Luth. Pfarramt, Mühldorf a. Inn
10. Westenthanner Energieversorgung GmbH
11. Wasserzweckverband „Isener Gruppe“
12. Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf
13. Kreisheimatpfleger Peter Huber
14. Gemeinde Obertaufkirchen
15. Gemeinde Rattenkirchen
16. Gemeinde Ampfing
17. Markt Buchbach
18. Kreisjugendring
19. Bund Naturschutz e. V.

Beschluss:

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

AE: 15:0

**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 Naturschutz und Ortsplanung (Schr. v. 25.10.2024)
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schr. v. 18.10.2024)
3. IHK für München und Oberbayern (Schr. v. 28.10.2024)
4. Regierung von Oberbayern, Sg. Bergamt Südbayern (Schr. v. 23.10.2024)
5. Erzbischöfliches Ordinariat München (Schr. v. 30.09.2024)
6. Bayernwerk Netz AG (Schr. v. 27.09.2024)
7. Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbau (Schr. v. 21.10.2024)
8. Vodafone GmbH (Schr. v. 16.10.2024)
9. Wassergenossenschaft Angering-Isen (Schr. v. 27.09.2024)
10. Stadt Dorfen (Schr. v. 16.10.2024)

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahmen zur Kenntnis.

AE: 15:0

**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. Landratsamt Mühldorf (Schr. v. 25.10.2024)

**Fachbereich Immissionsschutz:**

Eine abschließende Bewertung des Vorhabens ist erst möglich, wenn das Schallgutachten vorliegt.

**Fachbereich Wasserrecht:**

Die Regelung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sind zu unbestimmt! Grundsätzlich ist die Gemeinde für die Abwasserentsorgung verantwortlich.

Nach unseren Unterlagen wird das Regenwasser bisher in einen gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Eine Versickerung kann dem Grundstückseigentümer seitens der Gemeinde nur dann auferlegt werden, wenn dies vor Ort auch technisch wirklich möglich ist. Dazu muss die Sickerfähigkeit auf dem Grundstück für die geplanten befestigten Flächen erst nachgewiesen sein.

Sollte die Sickerfähigkeit nicht ausreichend sein oder sollten die Anlagen wegen des bekannt hohen Grundwasserspiegels nicht umsetzbar sein, so ist es nicht zulässig, eine Versickerung auf dem Grundstück zu verlangen.

**Präambel:**

Die Präambel ist bitte zu überarbeiten. Die übersandten Präambel-Muster sind zu verwenden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und wägt die in der Stellungnahme aufgeworfenen Punkte und Fragen wie folgt ab:

**Fachbereich Immissionsschutz:**

Es liegt mittlerweile eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe-geräusche) vom Ingenieurbüro Greiner aus Germering vom 16.01.2025 vor. Die Ergebnisse sind einsehbar, im Bebauungsplan wird darauf verwiesen.

**Fachbereich Wasserrecht**

Es liegt mittlerweile eine Baugrunderkundung / ein Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Crystal Geotechnik aus Wasserburg vom 08.04.2025 vor. Die Ergebnisse sind einsehbar, im Bebauungsplan wird darauf verwiesen.

Nach bereits vorhandener Planung (der Gemeinde Schwindegg), wird der derzeitige, bestehende Regenwasserkanal, welcher unterhalb des geplanten Gebäudes verlaufen würde, verlegt. Zukünftig verläuft dieser außerhalb des Baugrundstücks, in etwa entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf öffentlichen Grund.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Baugrundstück selbst ist lt. Gutachten nur eingeschränkt möglich. D. h. diese wäre technisch nur sehr aufwendig und unwirtschaftlich zu realisieren. Zudem wäre hier der hohe Grundwasserstand mit zu berücksichtigen.

Somit verbleibt eine gedrosselte Einleitung in den neuen Regenwasserkanal der Gemeinde, welche hier zustimmt. Zudem wäre, wie derzeit auch gegeben, die direkte Einleitung der Dachentwässerung in den östlich angrenzenden Ornauer Bach möglich.

Die Planung der Entwässerungsanlagen samt Außenanlagen wird zeitnah von der Bauherrenschaft an einen Fachplaner vergeben. Ein Entwässerungsplan wird dem Bauantrag beigelegt.

**Präambel**

Die Präambel wurde aktualisiert.

AE: 15:0

2. Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanung (Schr. v. 25.10.2024)

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat im Rahmen einer Voranfrage bzgl. der geplanten Erweiterung der Biogasanlage bereits mit Schreiben vom 27.01.2023 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

**Planung**

Die Gemeinde Schwindegg beabsichtigt mit vorliegender Planung die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 439, Gmkg. Schwindegg. Zugelassen werden soll laut Bebauungsplan ein „SB-Markt – Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, einschließlich integrierter, untergeordneter Schank- und Speisewirtschaft.“ Der Planbereich liegt im Osten von Schwindegg, ist ca. 0,56 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll nach Aussagen der Gemeinde in einem späteren Verfahren angepasst werden. Das Plangebiet wird im Osten durch den Ornauer Bach begrenzt, im Norden sowie Südwesten befinden sich getrennt durch die Mühldorfer bzw. Haager Straße Wohnbauflächen.

Auf Rückfrage bei der Gemeindeverwaltung (E-Mail vom 30.09.2024) wurde angegeben, dass das Bauleitplanverfahren der Verlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes dient. Wir schließen daher daraus und unterstellen für die Bewertung, dass die o.g. Verkaufsflächen für Sortimente des Nahversorgungsbedarfes im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. Das Vorhaben war somit bereits Gegenstand einer Voranfrage, die die höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 15.02.2023 beantwortet hat. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

### **Berührte Belange**

#### Einzelhandel

In o.g. Stellungnahme stellten wir bereits fest, dass das vorliegende Vorhaben den Einzelhandelszielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) grundsätzlich entspricht (vgl. LEP 5.3. Z): Die Gemeinde Schwindegg ist für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes in der geplanten Größe grundsätzlich geeignet und der Standort kann als städtebaulich integriert bewertet werden.

Um einen landesplanerisch zielkonformen Bebauungsplan aufzustellen, wäre jedoch für die entsprechende Verkaufsfläche eine sortimentspezifische Obergrenze (für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs) in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

#### Siedlungsentwicklung: Flächensparen

In Hinblick auf die raumordnerischen Erfordernisse des Flächensparens (vgl. LEP 3.1 G) sind Gewerbebetriebe möglichst flächensparend zu planen, um die Neuinanspruchnahmen von Flächen im Freiraum zu reduzieren. Wir bitten deshalb darum, den Belang des Flächensparens vorrangig in die Planung mit einzubeziehen und eine effiziente Flächennutzung sicherzustellen. Eine Planung von weiteren Geschossen für zusätzliches Gewerbe oder Wohnen würde dem Belang des Flächensparens direkt Rechnung tragen. Darüber hinaus sollte der Flächenverbrauch durch Parkplatzflächen so gering wie möglich gehalten werden. Es ist daher zu prüfen, ob durch Parkdecks, eine Tiefgarage oder die Aufständigung des Gebäudes mit ebenerdigen Parkflächen unter den Einzelhandelsflächen die Flächeninanspruchnahme für Stellplätze reduziert werden kann.

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (vgl. UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit wie möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 G). Ob mit den getroffenen Festsetzungen den Belangen des Hochwasserschutzes hinreichend Rechnung getragen wurde, bitten wir mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

### **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der genannten Belange kann die vorliegende Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

#### Hinweis:

Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und wägt die in der Stellungnahme aufgeworfenen Punkte und Fragen wie folgt ab:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 27.01.2023 ist bekannt.

#### Einzelhandel

Angedacht ist derzeit ein „Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop mit Cafe-Betrieb, mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“. Die Formulierung wurde im B.-plan entsprechend geändert.

#### Siedlungsentwicklung Flächensparen

Es handelt sich um ein bereits bebautes und erschlossenes Grundstück. Die derzeit noch aufstehenden Gebäude werden abgebrochen, um den Neubau zu ermöglichen. Durch die Neuplanung findet teilweise eine Entsiegelung statt. Es werden nur die für das Vorhaben

notwendigen Stellplätze realisiert. Ein Parkdeck, eine Tiefgarage oder die Aufständerung des Gebäudes mit ebenerdigen Parkflächen unter den Einzelhandelsflächen können wirtschaftlich – u. a. wegen der gegebenen Bodenverhältnisse, sowie des Grundwasserstands – auf keinen Fall realisiert werden.

#### Hochwasserschutz

Bezüglich des Hochwasserschutzes findet eine Abstimmung mit dem WWA Rosenheim statt.

Hinweis: aufgrund der Vielzahl von Bauleitplanungen beabsichtigt die Gemeinde diese zeitnah in nur einer Änderung des Flächennutzungsplans zusammen zu fassen.

AE: 15:0

### 3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schr. v. 14.10.2024)

#### **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 das 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 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 und Hochwasserschutzanlagen**

Östlich des Plangebietes verläuft der Ornauer Bach. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung und ist in der aktuellen Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässer unter der Nr. 265 gelistet. Die östliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang der Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 439 der Gemarkung Schwindegg. Unmittelbar östlich davon verläuft die Hochwasserschutzmauer, die 2008 errichtet wurde.

Der Mindestabstand von dieser Mauer zur Nordostecke des geplanten Einzelhandelsbetriebes beträgt rund 3,00 m und zur Südostecke etwa 5,00 m. Weiterhin soll östlich des geplanten Hauptgebäudes ein Nebengebäude mit einer Länge von ca. 10,00 m errichtet werden, dass nur 2,50 m von der o.g. Mauer entfernt ist.

Aufgrund der geringen Abstände zur Hochwasserschutzmauer wird bei Starkniederschlägen dessen Verteidigung erschwert, wodurch eine Überflutung des Plangebietes nicht auszuschließen ist.



dieser Kote wasserdicht zu errichten (dies gilt auch für Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. 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.

## **2.2 Abstand von baulichen Anlagen zur bestehenden Hochwasserschutzmauer**

Um bei Hochwasser die bestehende Hochwasserschutzmauer ordnungsgemäß verteidigen zu können, ist ein Mindestabstand des geplanten Einzelhandelsbetriebs zur Mauer von 4,00 m erforderlich. Wir raten an, dies im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen. Auch wenn es sich bei der vorhandenen Hochwasserschutzanlage um einen kommunalen Hochwasserschutz handelt, raten wir dringend davon ab, von den Mindestanforderungen bzgl. Abstand abzuweichen. Wir sehen hier einen Abstand von 4,0 m (statt der üblichen 5,0 m) noch als vertretbar an.

## **2.3 Niederschlagswasserbehandlung**

Zur Niederschlagswasserbehandlung bitten wir die Stellungnahme der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Mühldorf a. Inn vom 02.10.2024 zu berücksichtigen.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Abstand der bestehenden Binnenentwässerung zum geplanten Gebäude**

Mit der aktuellen Planung kann der Mindestabstand zu der bestehenden Binnenentwässerung nicht eingehalten werden. Wir bitten die Planung zu überarbeiten und einen Mindestabstand von der östlichen Außenfassade des Bauvorhabens zur o.g. Binnenentwässerung von 4,00 m einzuhalten.

### **3.2 Überbauung des bestehenden Regenwasserkanals**

In einer Ost-West-Achse verläuft direkt unter dem geplanten Einzelhandelsbetrieb ein gemeindlicher Regenwasserkanal (DN400). Wir möchten daher die Gemeinde darauf hinweisen, sich zu überlegen, ob eine Überbauung dieses Kanals gewünscht ist, auch hinsichtlich künftiger Unterhaltung und ggf. Sanierung.

### **3.3 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen**

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](https://www.wassersensible.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](https://www.elementar-versichern.de))

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten.

### **3.4 Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge**

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich nahe der Hager Straße eine Geländesenke, in dem bei Starkniederschlägen ein Aufstau des Niederschlagswassers möglich ist. Weiterhin ist an dessen Nordostecke bei o.g. Verhältnissen mit mäßigem Abfluss zu rechnen.

Link Hinweiskarten Starkregen:

[https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu\\_domain-naturgefahren%2Cservice\\_naturgef\\_32%2C32%3Blfu\\_domainnaturgefahren%2Cservice\\_naturgef\\_33%2C33%3Blfu\\_domainnaturgefahren%2Cservice\\_naturgef\\_24%2C24&stateId=665cab61-82c6-41d6-9cab-6182c671d6e2](https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Blfu_domainnaturgefahren%2Cservice_naturgef_33%2C33%3Blfu_domainnaturgefahren%2Cservice_naturgef_24%2C24&stateId=665cab61-82c6-41d6-9cab-6182c671d6e2)

### **3.5 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:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und wägt die in der Stellungnahme aufgeworfenen Punkte und Fragen wie folgt ab:

#### **1 Wasserwirtschaftliche Prüfung**

##### **1.1 Starkniederschläge**

Es liegt mittlerweile eine Baugrunderkundung / ein Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Crystal Geotechnik aus Wasserburg vom 08.04.2025 vor. Die Ergebnisse – Aussagen zur Sickerfähigkeit des Baugrunds – sind einsehbar, im Bebauungsplan wird darauf verwiesen.

Nach bereits vorhandener Planung (der Gemeinde Schwindegg), wird der derzeitige, bestehende Regenwasserkanal, welcher unterhalb des geplanten Gebäudes verlaufen würde, verlegt. Zukünftig verläuft dieser außerhalb des Baugrundstücks, in etwa entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf öffentlichen Grund.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Baugrundstück selbst ist lt. Gutachten nur eingeschränkt möglich. D. h. diese wäre technisch nur sehr aufwendig und unwirtschaftlich zu realisieren. Zudem wäre hier der hohe Grundwasserstand mit zu berücksichtigen.

Somit verbleibt eine gedrosselte Einleitung in den neuen Regenwasserkanal der Gemeinde, welche hier zustimmt. Zudem wäre, wie derzeit auch gegeben, die direkte Einleitung der Dachentwässerung in den östlich angrenzenden Ornauer Bach möglich.

Die Planung der Entwässerungsanlagen samt Außenanlagen wird zeitnah von der Bauherrenschaft an einen Fachplaner vergeben. Ein Entwässerungsplan wird dem Bauantrag beigelegt.

##### **1.2 Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutzanlagen**

Die östliche Uferwand verläuft genau entlang der östlichen Grundstücksgrenzen von Grundstück Fl.-Nr. 439, außerhalb des Grundstücks. Die OK Sockel Uferwand liegt deutlich über OK Gelände.

Lt. derzeitigem Planungsstand weist das Hauptgebäude im Osten eine Ausdehnung von ca. 37,5 m auf. Nur dessen nordöstliche Gebäudeecke weist einen Abstand von ca. 3,60 m zur Uferwand, die südöstliche Gebäudeecke einen Abstand von ca. 5,00 m auf. Das östlich vorgebaute Kühlaggregat weist im Mittel mehr als 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze auf. Die Länge der östlichen Grundstücksgrenzen beträgt gesamt mehr als 125 m. Nach Auffassung des Bauwerbers, als auch der Gemeinde, ist die Beeinträchtigung hier hinzunehmen, vor allem da die notwendigen Abstände nur punktuell nicht eingehalten werden können – in Bezug auf die Gesamtlänge der angedachten Gebäude, sowie der gesamten Länge der Grundstücksgrenze, sprich der angrenzenden Uferwand.

Im Übrigen ist auch die Ausbuchtung der Uferwand derzeit verbaut, durch eine überdachte Lagerfläche.

##### **1.3 Abstand der bestehenden Binnenentwässerung zum geplanten Gebäude**

Die Gemeinde Schwindegg hat den tatsächlichen Leitungsverlauf (Rohr DN400) der Binnenentwässerung, sowie des bestehenden Regenwasserkanals durch das Ingenieurbüro Behringer aus Mühldorf prüfen lassen. Lt. neuer Planung wird der Regenwasserkanal außerhalb des Baugrundstücks, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze neu verlegt (auf öffentlichen Grund). Zumal der bestehenden Regenwasserkanal unterhalb des neuen Gebäudes liegen würde.

#### 1.4 Grundwasserflurabstand

Es liegt mittlerweile eine Baugrunderkundung / ein Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Crystal Geotechnik aus Wasserburg vom 08.04.2025 vor. Die Ergebnisse – Aussagen zum aktuellen Grundwasserstand – sind einsehbar, im Bebauungsplan wird darauf verwiesen, diese werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Der angedachte Neubau wird nicht unterkellert. Lediglich im östlichen Bereich liegt die eingehauste Anlieferungszone etwas tiefer. Hier wird ggf. eine Bauwasserhaltung erforderlich. Auch ist angedacht, dass die OKRFB des Neubaus mindestens 25 cm über derzeitigem Gelände liegt.

#### 2.1 Starkniederschläge

Die Begrünung von Flachdächern wie vorgeschlagen, geht konträr mit einer evtl. Realisierung von Photovoltaikanlagen. Begrünte Flachdächer sind lt. Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, jedoch werden diese auch nicht zwingend festgesetzt.

#### 2.3 Niederschlagswasserbehandlung

Die Stellungnahme der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Mühldorf am Inn vom 02.10.2024 wird berücksichtigt.

#### 3.4 Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge

Es liegt eine Geländeaufnahme vom Ingenieurbüro Eisgruber aus Taufkirchen vom 16.12.2024 vor. Demnach liegt der Geländetiefpunkt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, dabei dürfte es sich jedoch nicht um eine größere Geländesenke handeln, zumal das Gelände im gesamten Planungsbereich nur wenig, sprich +/- 35 cm, differiert.

#### 3.5 Vorsorgender Bodenschutz

Es liegt mittlerweile eine Baugrunderkundung / ein Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Crystal Geotechnik aus Wasserburg vom 08.04.2025 vor. Die Ergebnisse – Aussagen zu den erkundeten Untergrundschichten, etc. – sind einsehbar, im Bebauungsplan wird darauf verwiesen, diese werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

AE: 15:0

#### 4. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Kundenteam Eigentumsmanagement – Baurecht (Schr. v. 14.10.2024)

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

AE: 15:0

5. Handwerkskammer München und Oberbayern (Schr. v. 23.10.2024)

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich angrenzend Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht in ihren ordnungsgemäßen Bestand und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden dürfen.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, die Belange sind berücksichtigt.

AE: 15:0

6. Bayerischer Bauernverband (Schr. v. 28.10.2024)

Durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der Umgebung kann es selbst bei geregelter Bewirtschaftungsweise stets zu Immissionen kommen. Wir bitten Sie daher, in Bebauungsplan schriftlich festzuhalten, dass Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der nahen landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, entschädigungslos zu dulden sind. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

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

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Hinweis wird mit aufgenommen.

AE: 15:0

**IV. Von den Bürgern wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Anregungen vorgebracht.**

**Beschluss:**

**Abwägungsbeschluss und Ergebnismitteilung:**

Die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist somit abgeschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt die Abwägungsergebnisse zu Ziffer III. den entsprechenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen.

AE: 15: 0

**Beschluss:**

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

Der Gemeinderat billigt den vom Architekten Josef Reichenspurner vorgelegten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Haager Straße“ mit Begründung und allen weiteren Anlagen in der Fassung vom 06.05.2025 und beschließt gemäß § 3 Abs 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

AE: 15: 0