

## **NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG Nr. 11/2024** des Gemeinderat der Gemeinde Schwindegg am 17.09.2024 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

Die 16 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

**Anwesend waren:** Kamhuber Roland Erster Bürgermeister

**Schriftführer:** Richter Daniel

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

**Entschuldigt:** Dr. Dürner Karl

**Entschuldigt:** Lentner Erika

**Zusätzlich anwesend waren:** Herr Matthias Schmidt, Herr Peter Fischer; DB InfraGo AG zu TOP 3

---

### Öffentliche Sitzung

#### 5. Bauleitplanung

#### 5.3 Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Bahnhof und Hirzlheim" vom 05.07.1974; Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Billigung des Entwurfs von Deckblatt 7 sowie Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

##### Vortrag:

Mit Beschluss vom 02.07.2024 hat der Gemeinderat Schwindegg beschlossen, dass der Bebauungsplan „Am Bahnhof und Hirzlheim“ im Bereich der Hofmarkstr. 9 in Schwindegg (Fl. Nr. 72/40 Gemarkung Schwindegg) geändert werden soll.

Durch das Architekturbüro Rainer Hobmaier aus Dorfen wurde ein Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans erstellt, welcher die folgenden Punkte des Deckblatt 1 von 1999 überarbeitet:

- Abweichung von Trauf- und Firstgleichheit
- Erweiterungsbauten gemäß Schema 1 und 2
- Stellplatzschlüssel: bei WE bis 80 m<sup>2</sup> mind. 1,0; bei WE über 80 m<sup>2</sup> mind. 1,5; bei WE mit EOF-Belegungsbindung mind. 0,5
- Zisternen mit 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zulässig
- Wandhöhe: hangseitig Traufe max. 6,20 m, hangseitig Traufe Gauben max. 8,10 m, hangabgewandte Seite max. 7,95 m
- Maximale Firsthöhe aller Dächer 9,40 m
- Ungleiche Dachneigungen der Dachflächen und Firstversätze sind zulässig
- Dachneigungen entsprechen Schema 1 und 2 (II+D 10° bis 50°, Gauben 10° bis 15°)
- Dachdeckung dunkelanthrazit farbig oder rote Farbtöne zulässig
- Photovoltaikmodule auf Dachflächen, Balkonen, Loggien, Terrassenüberdachungen zulässig
- Außenwandbündige Gauben sind als Schleppgauben auszuführen (direkt am First)
- Im Bereich der Gauben können die zulässigen Wandhöhen überschritten werden
- Dachüberstände: südseitig max. 1,0 m; Vordächer über Balkonen max. 1,8 m

- Fenster- und Türöffnungen in Fassaden können großflächig in der Fassade eingesetzt werden; symmetrische Anordnung nicht gefordert
- 29.2.1, 29.2., 29.3.2, 29.3.5, 29.4.3 – 29.4.6 entfällt

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll eine erhöhte Bebauung, teilweise Nachverdichtung und flächensparender Mietwohnraum mit angemessenen Mieten geschaffen werden. Es wird angestrebt, dass 3 Nutzeinheiten einer Belegungsbindung gem. den EOF-Förderrichtlinien unterliegen; diese sind entsprechend in der Bebauungsplanänderung eingearbeitet worden.

Sofern aus Sicht des Gemeinderates keine weiteren Änderungswünsche bestehen, werden nachfolgend der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die Billigung des Entwurfs und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

Diskussionsverlauf:

Der Gemeinderat hat gefordert, dass der Stellplatzschlüssel für Wohneinheiten mit EOF-Belegungsbindung von den vorgeschlagenen mindestens 0,5 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit auf 1,0 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit erhöht wird. Dies ist auch unproblematisch, da vom Planer bereits eine Fläche im Süden des zu betreffenden Grundstückes für weitere Stellplätze eingeplant wurde. Hier besteht Anbindung an die Ortsstraße „Tegernbachstraße“, über die das Grundstück ebenfalls erschlossen ist.

Aufgrund der Änderung der Festsetzungen durch den Gemeinderat ist eine Überarbeitung durch den Planer notwendig. Daher wird die Fassung des Entwurfs der Änderung des B-Plans auf den 17.09.2024 (Sitzungstag) beschlossen.

Beschluss:

**a) Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Schwindegg beschließt gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof und Hirzlheim“ vom 05.07.1974, Deckblatt 1 in der Fassung vom 16.03.1999 im beschleunigten Verfahren vorzunehmen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl. Nr. 72/40 Gemarkung Schwindegg. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

AE: 15: 0

Beschluss:

**b) Billigungsbeschluss und Auslegungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Schwindegg billigt den vom Architekturbüro Hobmaier vorgelegten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof und Hirzlheim, Deckblatt 7“ mit Begründung in der Fassung vom 17.09.2024 und beschließt diesen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB öffentlich auszulegen.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

AE: 15: 0