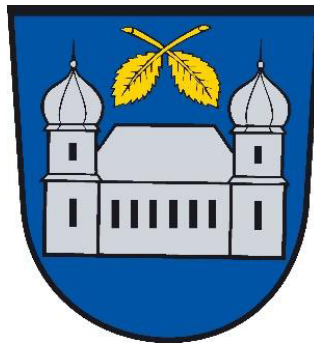


# GEMEINDE SCHWINDEGG LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

## BEBAUUNGSPLAN: Nr. 37 „ALLERSHEIM“

### Deckblatt Nr. 1

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.



	ARCHITEKTUR-BÜRO CENTRUM-AURUM	Planinhalt:	Planteil
		Massstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
	GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Entwurf:	24.03.2026
		Änderung:	
		Satzung:	

**PRÄAMBEL:**

Die Gemeinde Schwindegg erlässt diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

**SATZUNG:****FESTSETZUNGEN:**

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Allersheim“ vom 07.02.2023.

Die Nummerierung 1.– 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1.– 26. BauGB:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

s. rechtskräftige Fassung

2. Bauweise

s. rechtskräftige Fassung

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

s. rechtskräftige Fassung

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

s. rechtskräftige Fassung

5. Fläche für Spielanlagen

s. rechtskräftige Fassung

6. Zahl der Wohneinheiten

s. rechtskräftige Fassung

10. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

s. rechtskräftige Fassung

11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1 -

11.2 s. rechtskräftige Fassung

11.3  öffentlicher Fußweg, teilversiegelt

11.4 -

11.8 s. rechtskräftige Fassung

## 12. Versorgungsflächen

s. rechtskräftige Fassung

## 14. Fläche für Abfall- und Abwasserbeseitigung


14.1 s. rechtskräftige Fassung

14.2  Fläche für ein Becken zur Versickerung von Niederschlagswasser

## 15. Grünordnung

15.3.1-

15.3.2 s. rechtskräftige Fassung

15.3.2  öffentliche Grünfläche

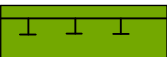
15.3.4 s. rechtskräftige Fassung

## 16. Wasserwirtschaft

s. rechtskräftige Fassung

17.-19. entfällt

## 20. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft:

20.1  Ausgleichsflächen  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

20.2 Ausgleichsfläche (Teil A)  
Die Fläche von 12.004,50 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen. Bei den Flurstücken handelt es sich im Bestand um landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. Die Flächen sind als Ausgleichsfläche geeignet, da sie ökologisch aufgewertet werden können.

20.2.1 Es ist eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese zu entwickeln. Dabei wird die Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) in festzulegenden Teilbereichen angesät bzw. ausgehagert. Ein Nachweis zum Saatgut ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Wiese wird 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August).

AB Schwarzmoser, Gumpolding 6, 84428 Buchbach

- 20.2.2 Im Bereich des Sickerbeckens sind die Böschungen mit einer max. Neigung von 1:3 herzustellen.
- 20.2.3 Es sind Obsthochstämme oder Laubbäume gemäß Artenliste und Planzeichen zu pflanzen. Es ist autochthone Pflanzware zu verwenden.
- 20.2.4 Alle Flächen sind extensiv zu pflegen und dürfen nicht gedüngt werden.
- 20.2.5 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände zu markieren (z.B. durch Eichenpflocke).
- 20.2.6 Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.
- 20.3 s. rechtskräftige Fassung

## 21. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

s. rechtskräftige Fassung

## 22. Fläche für Spielanlagen

s. rechtskräftige Fassung

## 23 b. Einsatz erneuerbare Energien

s. rechtskräftige Fassung

## 24. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

## 26. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

s. rechtskräftige Fassung

## 27. Geltungsbereich

27.1 ■ ■■■■ ■■■■ räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

27.2 ■ ■■■■ ■■■■ räumlicher Geltungsbereich des Änderungsumgriffs

## 28. Vermaßung

s. rechtskräftige Fassung

## 29. Bauliche Gestaltung

s. rechtskräftige Fassung

## 30. Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

s. rechtskräftige Fassung

**B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE:**

Die Hinweise durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Allersheim“ vom 07.02.2023.

1 - 9 s. rechtskräftige Fassung

10. Erschließungsvoraussetzungen:

s. rechtskräftige Fassung

11 Wasserwirtschaft:

s. rechtskräftige Fassung

12 Vorsorgender Bodenschutz:

s. rechtskräftige Fassung

13 Regenerative Energien:

s. rechtskräftige Fassung

14 Immissionsschutz:

s. rechtskräftige Fassung

15 Immissionen Nachbargrundstück:

s. rechtskräftige Fassung

16 Landwirtschaftstypische Emissionen:

s. rechtskräftige Fassung

17 Altlasten:

s. rechtskräftige Fassung

18 Grenzabstände:

s. rechtskräftige Fassung

19 Grünordnung:

s. rechtskräftige Fassung

20 Bodendenkmäler:

s. rechtskräftige Fassung

AB Schwarzmoser, Gumpolding 6, 84428 Buchbach

21 Artenschutz: Für den Artenschutz ist die faunistische Bestanderfassung des Umweltplanungsbüros Scholz vom Oktober 2022 zu beachten

s. rechtskräftige Fassung

22 Abstandsflächen:

s. rechtskräftige Fassung

23 Kommunale Jugendpflege:

s. rechtskräftige Fassung

24 Anlagen Versorgungsträger:

s. rechtskräftige Fassung

25 Plangrundlage:

s. rechtskräftige Fassung

26 Maßentnahme:

s. rechtskräftige Fassung

# Bebauungsplan "ALLERSHEIM" Deckblatt Nr. 1- PLANTEIL



II+(D)	o
D kein Vollgeschoss	
GB1	WH 6,40 m
GRZ 0,4	SD 30°-36°
GFZ 0,6	

II+D	o
E/ED	WH 6,70 m
GRZ 0,4	SD 28°-32°
GFZ 0,7	WD, ZD 18°-26° PD 8°-24°

III+(D)	o
GB2	WH 8,30 m
GRZ 0,5	SD 30°-36°
GFZ 1,2	WD, ZD 20°-26° PD 8°-26°

II+D	o
E/ED	WH 6,70 m
GRZ 0,4	SD 28°-32°
GFZ 0,7	WD, ZD 18°-26° PD 8°-24°

I	WH 3,60 m
GARAGEN	SD 18°-24° PD 8°-26°

Ausgleichsfläche Teil A:  
Magerwiese mit Gehölzgruppen  
12.004,50 m²

Ausgleichsfläche privat Teil B:  
Obstwiese  
2.982,75 m²



	<b>ARCHITEKTUR-BÜRO</b> CENTRUM-AURUM	Planinhalt:	Planteil
	GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Masstab:	1:1000
Fertigungsdaten:		Entwurf:	24.03.2026
Änderung:		Satzung:	



**6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....  
Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen  
Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg ..... zu jedermanns Einsicht  
bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des  
§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215  
Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

## **D: Begründung zum Deckblatt Nr. 1, Bebauungsplan „Allersheim“**

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Am 07.02. 2023 wurde der Bebauungsplan „Allersheim“ rechtskräftig.

Da die Niederschlagswasserbeseitigung zwischenzeitlich neu geplant wurde und somit ein Sickerbecken in der Planung vorgesehen ist, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes. Aus diesem Zusammenhang ergibt sich, dass die Ausgleichsflächen die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden ebenfalls angepasst werden müssen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der Sitzung am 24.03.2026 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Allersheim“ gefasst.

### 2. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Allersheim“ und beinhaltet eine Teilfläche der Flurnummer 324.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,03 ha.

### 3. Versorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird von der Gemeinde sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungswerk Westenthanner und ist gesichert.

### 4. Entsorgung

Die im Baugebiet anfallenden Abwasser werden durch die Einleitung in den neu geplanten gemeindlichen Kanal sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf.

### 5. Wasserwirtschaft

Niederschlagswasserbeseitigung:

Im öffentlichen Raum wird das Niederschlagswasser im Bereich der Erschließungsstraße und des Spielplatzes über einen Regenwasserkanal zum geplanten Sickerbecken am Ornaubach geleitet. Die Dimensionierung der Sickeranlage erfolgt auf Basis des DWA Arbeitsblattes 138. Eine entsprechende Vorreinigung wird nach dem Merkblatt 153 bemessen.

### 6. Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind als Festsetzung im Bebauungsplan geregelt.

### 7. Voraussichtliche Auswirkung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Änderung des Bebauungsplanes nachteilig auf die in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

### 8. Natur- und Landschaftsschutz – Eingriffsregelung

Der Umweltbericht wurde aufgrund der Änderung angepasst und ist Teil dieser Fassung.

### 9. Verfahrenshinweise

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Allersheim“ wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, mit einer verkürzten Auslegungsfrist, da die Änderung in erster Linie die Fachstellen Wasserrecht und Naturschutz betreffen und von einer zügigen Stellungnahme ausgegangen werden kann.

Buchbach, den 23.03.2026



---

Christa Schwarzmoser  
Architektin

Schwindegg, den .....

---

Roland Kamhuber  
1. Bürgermeister