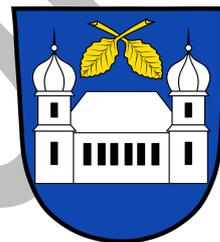


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Hirzlheim Nordwest, Teil 2“

GEMEINDE SCHWINDEGG
GEMARKUNG SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHLDFORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



Plankooperation:

Architektur Johannes Kessner GmbH
Ludwig-Ganghofer-Straße 8
84478 Waldkraiburg
T 08638 | 209 692 -11
info@architektur-kessner.de

Architektur
Johannes
Kessner

JK

und

BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 14.01.2025
Stand: **ENTWURF**

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	3
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).....	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	4
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen.....	5
1.3.1.4	Verfahrensart	5
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen.....	6
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen.....	6
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	7
1.4.1	Beschreibung	7
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	7
1.4.3	Verkehrsanbindung	8
1.4.4	Infrastruktur und Wirtschaft	8
1.5	Städtebauliches Konzept.....	9
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	9
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	9
1.5.2.1	Wasserversorgung.....	9
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung	9
1.5.2.3	Niederschlagswasser.....	9
1.5.2.4	Löschwasser	11
1.5.2.5	Stromversorgung	11
1.5.2.6	Abfallbeseitigung	11
1.5.2.7	Altlasten	11
1.5.2.8	Fernmeldewesen / Telefon	11
1.5.2.9	Spartengespräche	11
1.6	Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen.....	12
1.7	Städtebauliche Begründung / Entwurf	12
1.7.1	Art der baulichen Nutzung	13
1.7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
1.7.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	14
1.7.4	Bauliche Gestalt	14
1.7.5	Verkehrsflächen	15
1.7.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen.....	15
1.7.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	15
1.7.8	Grünordnung	15
1.8	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB.....	16
1.9	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	19
1.10	Immissionsschutz	19
1.11	Denkmalschutz	21
1.12	Artenschutz.....	21
1.13	Flächenbilanz.....	22

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnflächen beabsichtigt die Gemeinde Schwindegg die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schwindegg, im planungsrechtlichen Außenbereich und wird derzeit überwiegend als Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland) genutzt. Auf den Flächen befinden sich zudem Gehölz- und Gewässerstrukturen vorhanden.

Der Gemeinderat Schwindegg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Hirzheim Nordwest, Teil 2“ beschlossen. Er wird aufgestellt, um den Bedarf an Wohnraum in Schwindegg zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Wohnflächen, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Das Wohngebiet soll am nordwestlichen Ortsrand von Schwindegg, im Anschluss an bereits bestehendes Wohngebiet, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen der Gemeinde kurzfristig nicht zur Verfügung.

Es sind Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit 4 oder 6 Wohneinheiten geplant. Die Grundstücksgrößen umfassen zwischen 497qm und maximal 1303qm. Die Wohnformen sind sowohl für junge Familien interessant als auch für Senioren und Singles und werden überwiegend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt. Im Planungsgebiet ist zudem ein Regenrückhaltebecken geplant.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit nur zum Teil als Fläche für Wohngebiet dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (16. Flächennutzungsplanänderung).

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schwindegg nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet zum großen Teil bereits als Fläche für Wohngebiet dargestellt und bereits für diese Art der Nutzung vorgesehen.
- Die Einwohnerzahl in Schwindegg ist zwischen den Jahren 1988 und 2018 von 2.726 auf 3.588 um 862 Einwohner (31,6%) angestiegen. Im Jahr 2022 waren es am 31. Dezember 3.666 Einwohner (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Schwindegg>) Die resultierende Nachfrage an Wohnraum kann derzeit nicht zufriedenstellend gedeckt werden.

- Im Planungsgebiet stehen der Gemeinde Schwindegg kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein bestehendes, bereits bebautes Wohngebiet.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung möglich durch die Lage an der bereits bestehenden Hochriesstraße.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (z.B. Biotopen) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

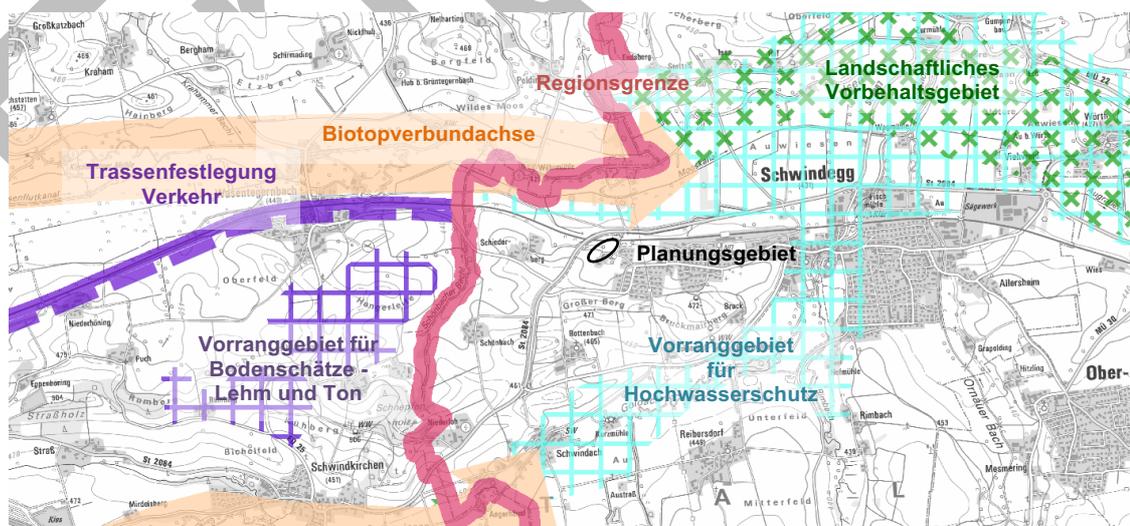
1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

In der Strukturkarte (Stand 01. März 2018) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern ist die Gemeinde Schwindegg als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Kreisregion“ ausgewiesen. Karten und Texte können unter www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans



Ausschnitt mit Topographischer Karte und Daten des Regionalplans aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Gemeinde Schwindegg befindet sich in der Region 18 – Südostoberbayern. Gemäß der Karte zur Raumstruktur (Stand 05.05.2020) ist Schwindegg Grundzentrum und liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets liegen gemäß den Daten aus dem Regionalplan keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete vor. Die Trassenfestlegung Verkehr ist zu beachten. Anmerkung: Es ist ein zweigleisiger Ausbau der Bahn-Strecke München - Mühldorf a.Inn – Freilassing geplant. Weitere Karten und Texte können unter www.region-suedostoberbayern.bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Ausbau der Bahnstrecke

Das Planungsgebiet liegt südlich der bestehenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Der derzeit in Planung befindliche zwei-gleisige Ausbau der Bahn-Strecke München - Mühldorf a.Inn – Freilassing ist im Zuge der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Geplantes Regenrückhaltebecken

Bei der vorliegenden Planung ist die bereits aufgestellte Planung der Sehlhoff GmbH zu berücksichtigen.

Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Mühldorf am Inn

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des ABSP-Naturraums „052 - Isen-Sempt-Hügelland“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Direkt angrenzend an das Planungsgebiet, liegt nördlich des Vorhabens der ABSP-Naturraum „060-C Isental“.

Bebauungsplan zum bestehenden Baugebiet „Hirzlheim Nordwest“

Es liegen keine weiteren planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben oder Fachplanungen vor.

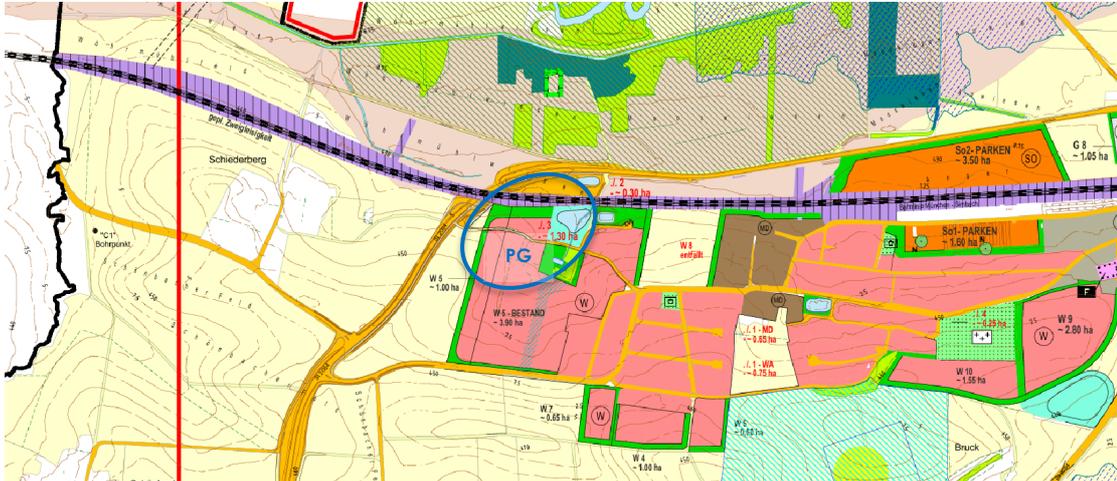
1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg nur zum Teil als Flächen für Wohngebiet ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach § 8 Abs. 3 BauGB möglich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung des Bebauungsplans „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“.

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet bereits zu großem Teil als Wohngebiet (W), ebenso wie die angrenzenden Flächen südlich und östlich, dargestellt. Im Nordosten ist bereits eine Fläche für das Regenrückhaltebecken verzeichnet. Südlich vom Vorhaben liegt eine Grünfläche mit Gehölz- und Gewässerstrukturen. Nördlich und westlich des Planungsgebiets sind Grünflächen zur Eingrünung dargestellt, im Norden sind diese bereits Bestand. Zudem ist die nördlich gelegene Bahntrasse und die nördlich sowie westlich verlaufende Staatsstraße ST 2084 dargestellt. Zwischen der westlich gelegenen Staatsstraße und dem im Flächennutzungsplan dargestellten (geplanten) Ortsrand sind Landwirtschaftsflächen verzeichnet. Eine Gasleitung verläuft nördlich der Bahnanlagen, eine 110kv-Leitung östlich des Planungsgebiets. Im Bereich der Isen, nördlich der Bahntrasse, sind Überschwemmungsgebiete sowie ein FFH-Gebiet dargestellt. Südlich von Schwindegg liegt ein Trinkwasserschutzgebiet. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (16. Änderung des Flächennutzungsplans).

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Hirzheim Nordwest, Teil 2“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden folgende Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

- 1.) Bodengutachten (liegt derzeit nicht vor)
- 2.) Immissionsschutzgutachten / Lärm (liegt vor IB Greiner)
- 3.) Entwässerung / Regenrückhaltebecken (Planung Sehlhoff GmbH)

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung



Ausschnitt der Topographischen Karte 1:25.000 bei Schwindegg mit Planungsgebiet (rot). Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schwindegg. Die Gemeinde Schwindegg liegt im Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern, gehört der Region Südostoberbayern an und ist im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen. Schwindegg liegt im bayerischen Alpenvorland, etwa 5km östlich von Dorfen auf einer Höhe von ca. 431 m.ü. NHN. Schwindegg liegt nördlich der Autobahn A 94, südlich der Staatsstraße ST 2084. Die Gemeinde besitzt einen Bahnhof und liegt an der Bahnstrecke zwischen München und Mühldorf am Inn.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „Isen-Sempt-Hügelland“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Südöstlich des Vorhabens grenzt ein amtlich kartiertes Biotop mit der Nummer 7739-1085-001, Bezeichnung „Feuchtgebiet am westlichen Ortsrand von Schwindegg“, an die Grenzen des Planungsgebiets an. Nördlich vom Planungsgebiet, etwa 80m entfernt, befindet sich das FFH-Gebiet „7739-371 Isental mit Nebenbächen“. Nordwestlich davon, etwa 400m entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00506.01 [ED-09] Isental und südliche Quellbäche“ und südöstlich davon, etwa 450m entfernt, das Trinkwasserschutzgebiet „Schwindegg“.

In der Umgebung, außerhalb der Planung, liegen zahlreiche Flächen der Biotopkartierung sowie gemeldete Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt vor.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (PG) liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schwindegg, Gemarkung Schwindegg. Die Gemeinde Schwindegg gehört zur Region Südostoberbayern und liegt im Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 709, 710, 711, 711/1, 748/4, 713 (TF), 748/3 (TF), 750 (TF) und 754/2 (TF), Gemarkung Schwindegg schließt eine Fläche von 1,3 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Bahnstrecke mit Anlagen der Deutschen Bahn,
- Im Nordwesten Wirtschaftsweg und Straßenböschungen,
- im Osten durch bestehendes Wohngebiet,
- im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
- im Südosten durch Wohnhaus (ehemalige Hofstelle) sowie Grünflächen mit Grün- und Gewässerstrukturen (Biotop der amtlichen Biotopkartierung).



Ausschnitt des Luftbildes bei Schwindegg mit Planungsgebiet (rot), Flächen der amtlichen Biotopkartierung (pink) und des Ökoflächenkatasters (grün). Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Die geplante Erschließungsstraße ist zum Teil bereits Bestand und schließt an die bereits bestehende „Hochriesstraße“ südlich des Planungsgebiets an. In Richtung Osten führt die „Hochriesstraße“ zur Tegernbachstraße, welche in Richtung Westen zur Staatsstraße 2084 führt. In Richtung Osten führt die Tegernbachstraße in Richtung Ortsmitte von Schwindegg. Die erforderliche Erschließung der vorliegenden Planung sieht eine Stichstraße mit Wendefläche vor und soll verkehrsberuhigt angelegt werden. Es wurde in der Planung eine Anbindung in Richtung Westen durch einen öffentlichen Feldweg vorgesehen. Die Erschließung der Parzellen 6 & 7 erfolgt über eine private Stichstraße.

1.4.4 Infrastruktur und Wirtschaft

Die Gemeinde Schwindegg hält zahlreiche soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kindertagesstätte, Grundschule mit Angebot der Schulkindbetreuung, Musikschule, Pfarr- und Gemeindebücherei, Volkshochschule in Schwindegg, weitere Einrichtungen in anderen Ortschaften), Einrichtungen im Gesundheits- und Sozialbereich (darunter MVZ Isental, Sanatorium Schwindegg) und kirchliche Einrichtungen vor. Schwindegg verfügt über ein intaktes Vereinsleben und kann zahlreiche

Sport- und Freizeitangebote vorweisen. Die Wasserversorgung in Schwindegg erfolgt durch die Wassergenossenschaft Angering-Isen sowie durch den Wasserzweckverband zur Wasserversorgung der Isener Gruppe. Abwasser: Die Gemeinde Schwindegg führt ihre Abwasserbeseitigung (Kläranlage Schwindegg) als Regiebetrieb im Rahmen des regulären Haushalts. Die Energieversorgung (Strom, Gas) erfolgt im Gemeindegebiet durch verschiedene Anbieter.

Die Gemeinde Schwindegg ist ein Teil der neu gegründeten Wirtschaftsregion „Die Zwei im Isental“ in Kooperation mit der Nachbargemeinde Buchbach. Die vielen eigentümergeführten Unternehmen der Region bieten eine große Bandbreite an beruflichen Möglichkeiten im Handwerk, in der Dienstleistung oder in technischen Berufen. Die Kooperation der Gewerbeverbände in Buchbach und in Schwindegg bildet eine starke Kompetenzgemeinschaft mittelständischer Betriebe. Die mittelständischen Betriebe der Region bieten zahlreiche wohnortnahe Ausbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten für Jung und Alt. (Quelle: www.schwindegg.de)

Das Planungsgebiet liegt ca. 2km nördlich der Autobahn A94, südlich angrenzend an die Bahnstrecke zwischen München und Mühldorf am Inn und nur ca. 20m und mehr entfernt, westlich der Staatsstraße ST 2084. In Schwindegg gibt es einen Bahnhof, dieser liegt etwa 600m entfernt, östlich vom Vorhaben.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Bauabschnitts „Hirzheim Nordwest, Teil 2“ erfolgt direkt von der „Hochriesstraße“ südlich des Planungsgebiets aus. Es ist eine Stichstraße mit Wendefläche geplant. Es wurde in der Planung eine Anbindung in Richtung Westen durch einen öffentlichen Feldweg vorgesehen (siehe auch Kapitel Verkehrsanbindung).

Der Planung wurde ein Wendefläche gem. RAST 06 (Bild 59) mit Radius 6,0m für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bis 10,00m Länge inkl. Freihaltebereich (ca. 1,0m) zugrunde gelegt. Die neugeplante Straße hat eine Mindestbreite von 5,0m.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet erfolgt über den Wasserzweckverband (WZV) Isener Gruppe. Die geplanten Gebäude können an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser bzw. Abwasser wird über ein öffentliches Trennsystem entsorgt.

1.5.2.3 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Starkregen

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger

Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wo geregelt ist, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf und der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf, ist entsprechend zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, dass Gebäudeöffnungen (wie Türen oder Fenster) 25cm über dem anstehenden Gelände liegen bzw. sollen Gebäude so geplant und ausgeführt werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser, auch von wildabfließendem Niederschlagswasser, ausgeschlossen ist.

Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller- und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

Hinweis: Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: <https://www.stmuv.Bayern.de/themen/wasserrwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf> Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet und über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt abgeleitet.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht an Ort und Stelle versickert werden. Das Niederschlagswasser wird über eine öffentliche Rückhalteanlage im Nordosten des Planungsgebiets gedrosselt in einen geeigneten Vorfluter abgeleitet.

Die Oberflächenabwässer der Verkehrsflächen und Gebäude werden über gemeindliche Regenwasserleitungen dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet. Die schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer einschließlich Rückhaltung wurde bereits nachgewiesen und wasserrechtlich behandelt. Das Grundstück für das Regenrückhaltebecken (samt Einleitungsstelle und erforderlichen Maßnahmen zu Eingriffsminimierung und Ausgleich) befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Schwindegg. Die Planung zu Entwässerung und Regenrückhaltebecken erfolgte durch die Sehlhoff GmbH.

Für die Privatgrundstücke wird die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung empfohlen.

Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung; dazu wird empfohlen:
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken bzw. breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers (in den Gartenflächen) soweit möglich
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Westenthanner GmbH. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung. Der Einsatz erneuerbarer Energien durch Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden ist von der Gemeinde Schwindegg gewünscht.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird in Schwindegg über das Landratsamt Mühldorf am Inn organisiert.

1.5.2.7 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde keine bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung auf benachbarten Flächen und bereits erfolgter Eingriffe in Grund und Boden sind diese jedoch nicht auszuschließen.

1.5.2.8 Fernmeldewesen / Telefon

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.9 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Westenthanner GmbH, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Schwindegg verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Es erfolgten bereits Planungen auf Flächennutzungsplanebene, um geeignete Flächen für Wohngebiete zu eruieren. Das vorliegende Vorhaben liegt in einem überwiegend bereits als Wohngebiet vorgesehenen Bereich. Für die Bauparzellen gibt es derzeit konkreten Bedarf. Es liegen der Gemeinde wesentlich mehr Anfragen für Grundstücke vor, als durch die Planung geschaffen werden.

Es wird derzeit eine Bedarfsbegründung erstellt und in der weiteren Planung ergänzt.

1.7 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Nordwesten aus und wird durch eine neu geplante Stichstraße an die bestehende „Hochriesstraße“ angeschlossen. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 13 m auf. Der Hang fällt von Südwesten ab in Richtung Nordosten.

Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich angrenzend ein amtlich kartiertes Biotop (Nummer 7739-1085-001, Bezeichnung „Feuchtgebiet am westlichen Ortsrand von Schwindegg“). Der beplante Bereich wird derzeit zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche (Acker und Grünland) genutzt. Auf den Flächen befinden sich zudem Gehölz- und Gewässerstrukturen. Es liegen einige wertgebende Strukturen und Biotope sowie Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamt für Umwelt, außerhalb des Planungsgebiets, in der Umgebung vor. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Nördlich vom Planungsgebiet, etwa 80m entfernt, befindet sich das FFH-Gebiet „7739-371 Isental mit Nebenbächen“. Nordwestlich davon, etwa 400m vom Vorhaben entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00506.01 [ED-09] Isental und südliche Quellbäche“ und südöstlich davon, etwa 450m entfernt, das Trinkwasserschutzgebiet „Schwindegg“.

Der Bebauungsplan schafft Wohnraum für maximal 38 Wohnungen. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung und dem Bedarf Rechnung. Um dem Ziel des Flächensparens gerecht zu werden wurden relativ kleine Grundstücke eingeplant.

Das städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von 10 Einfamilienhäusern und von 3 Mehrfamilienhäusern vor, deren Situierung hauptsächlich aus der Topographie (parallel zu den Höhenlinien) und einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süd- und Südwesten) resultiert. Es sollen dadurch auch die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und Durchblicke für Oberlieger (höher gelegene Grundstücke)

erhalten bleiben bzw. für Unterlieger gute Belichtungsverhältnisse verbleiben. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (süd-/südwestorientiert) optimal.

Für die Hauptgebäude wurden nur die klassischen Satteldächer zugelassen.

Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Haupt- und Nebengebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der gewünschten Nutzung und der in der Umgebung vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleibt.

1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche 1 für Hauptgebäude und einer maximal zulässigen Grundfläche 2 für Garagen, Carports und Nebengebäude und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Gebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.

Für Hauptgebäude wurde eine maximale Obergrenze von 240 qm für das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 12 bzw. 180 qm bzw. 205 qm für die Mehrfamilienhäuser auf Parzelle 11 und 120qm für Einfamilienhäuser festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude wurden ausgenommen auf Parzellen 11 und 12 (hier 105 qm), jeweils 65qm definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper (Hauptgebäude + Garagen/Carports/Nebengebäude) darf durch Anlagen des § 19 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 des bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Auf den Parzellen Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 9 und Nr. 10 ist eine Überschreitung bis 0,60, auf Parzellen Nr. 12 ist eine Überschreitung bis 0,65, auf Parzelle Nr. 11 bis 0,80 zulässig. Die Überschreitungen sind aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen und notwendigen Nebenflächen wie Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen etc. erforderlich.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf den individuell je Bauraum definierten Höhenbezugspunkt für den Haustyp a mit 4,5m bis 5,0m, für den Haustyp b und Haustyp c mit min 5,5m bis max. 6,6m und für den Haustyp d mit 5,50 bis 10,60m definiert. Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m gemessen vom Höhenknotenbezugspunkt.

Die Außenwandhöhe der wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen, wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen wiederum begrenzt sind. Der Höhenbezugspunkt ist gedanklich die Fertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude bzw. Fußbodenoberkante der Garage, wobei diese auch höher oder tiefer liegen kann.

Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenknotenbezugspunkt kann es bei Hauptgebäuden und Garagengebäuden zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes wobei die Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO einzuhalten sind.

Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich und auch nicht gewünscht.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen bis maximal 1,0m und Abgrabungen bis max. 1,0m zugelassen wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Auf Parzellen mit den Nummern 1, 4, 5, 6, 7, 8 und 12 sind Aufschüttungen bis 1,5m, auf Parzellen Nr. 11 und 12 Abgrabungen bis 2,5m zulässig.

Stützmauern sind nur aus Beton- oder Natursteinen bis zu einer Höhe von max. 1,3 m über natürlichem Gelände zulässig. Diese sind dauerhaft zu begrünen. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,60 m abgestuft auszubilden.

Stützmauern sind entlang (parallel) öffentlicher Straßen und innerhalb und entlang von Ausgleichsflächen und Flächen mit Pflanzbindung unzulässig. Wo keine Stützmauern zulässig sind, sind die Geländesprünge als Erdböschung (bepflanzt) auszuführen.

1.7.3 **Bauweise und überbaubare Grundfläche**

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Baugrenzen für Garagen/Carports bzw. Nebengebäude und Tiefgaragen sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Am nordostexponierten und einsehbaren Hang ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.

Die Situierung der Nebengebäude (Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude) wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen liegen.

1.7.4 **Bauliche Gestalt**

Generell wurden im Planungsgebiet für die prägenden Hauptbaukörper nur Satteldächer zugelassen. Für den Haustyp mit zwei Vollgeschossen (Haustyp c, c, d) ist für Satteldächer eine Dachneigung von 18°-25° vorgesehen, für den Haustypen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach (Haustyp a) ist für Satteldächer eine Dachneigung von 18-35° vorgesehen. Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Hauslänge zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab 28° Dachneigung zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.

Lediglich bei den untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden/Garagen/Carports sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient der besseren Belichtung der Hauptgebäude, als auch der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

1.7.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Bauabschnitts „Hirzheim Nordwest“ erfolgt direkt von „Hochriesstraße“ und ist als Stichstraße mit Wendefläche und Verbindung in Richtung Westen durch einen öffentlichen Feldweg geplant. Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden. Die neugeplante Straße ist in einer Straßenbreite 5,0 m und einseitigem Gehweg (Breite 1,5m) im östlichen Bereich und einseitigem Gehweg (Breite 1,0m) im westlichen Bereich vorgesehen.

1.7.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports, genehmigungspflichtigen Nebengebäuden und Tiefgaragen wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen, Carports-, genehmigungspflichtigen Nebengebäude und Tiefgaragen ist auch innerhalb der Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verkehrsfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei empfohlen wird, dass nur ein verkehrsfreies Nebengebäude bis zu 15 qm Grundfläche je Parzelle errichtet wird.

Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

1.7.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze, für Wohnungen unter 50qm Fläche nur ein Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,5 m vor den Garagen senkrecht zur Erschließungsstraße einzuhalten.

1.7.8 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.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Bebauung erfolgt ausschließlich auf naturschutzfachlich weniger wertvollen Flächen (überwiegend landwirtschaftliche Grünland- und Ackerflächen, z.T. mit Gehölz- und Gewässerstrukturen). Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am nordwestlichen Ortsrand von Schwindegg sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.

Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt. Die vorgeschlagenen Pflanzungen sollen eine Durchgrünung im Wohngebiet schaffen. Eine Ortsrandeingrünung erfolgt in Richtung Westen, hier sind

Ausgleichsflächen mit Streuobstwiesen im Komplex mit artenreichem Grünland geplant. In das Biotop, angrenzend an das Planungsgebiet im Südosten, wird nicht eingegriffen. Der bestehende Graben im Nordosten des Planungsgebiets wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und bleibt als Verbindungsachse erhalten. Die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Wohngebietes.

Gehölze sind nur im erforderlichen Mindestmaß zu roden und sollen, soweit möglich, erhalten bleiben. Durch das Vorhaben ist die Rodung einzelner Gehölze erforderlich. Hierbei sind die Vorgaben zum Artenschutz, z.B. Untersuchung auf Nisthöhlen vor Baumfällung, zu beachten (siehe Planteil Bebauungsplan). Weitere Aussagen sind dem gesonderten Umweltbericht zu entnehmen.

1.8 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans, Kapitel Mensch /Immissionen sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser in Schwindegg geschaffen. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Wohngebiet „Hirzheim Nordwest“ an. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit im Nordwesten von Schwindegg erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung. Indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmalern im Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen sind nicht zu erwarten.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung. An der geplanten Erschließungsstraße sind in den Grundstücken einzelne Gehölze vorgesehen. Ebenso sind Gehölze zur Durchgrünung der Baugrundstücke sowie eine Eingrünung auf Grünflächen im Westen (Ausgleichsflächen mit Streuobstwiesen im Komplex mit artenreichem Grünland geplant) des Planungsgebiets vorgesehen.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hirzheim-Nordwest, Teil 2“.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland oder Acker genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Schwindegg. Leben und Arbeiten in Schwindegg wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. In Schwindegg gibt es einen Bahnhof etwa 600m entfernt, östlich vom Vorhaben. Die Bahnstrecke liegt nördlich des Vorhabens. Es ist ein 2-gleisiger Ausbau der Bahnstrecke in Planung. Die geplante Entwicklung wird in die vorliegende Planung miteinbezogen, u.a. zum Thema „Lärmschutz“. Das Radwegenetz im Gemeindegebiet ist noch ausbaufähig.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Schwindegg jedoch miteinbezogen. Das Vorhaben entspricht zudem in Teilen den vorangegangenen Planungen auf Flächennutzungsplanebene, welche im Planungsgebiet bereits Wohngebiet vorsehen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich ein Graben. In diesem Teilbereich ist die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens geplant. Das Gebiet ist Teil eines „Wassersensiblen Bereichs“ gemäß den Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Quelle: Fin-Web). Die Flächen dienen als Retentionsbereich. Es liegen weitere Gewässer im Umfeld sowie ein Feuchtbiotop angrenzend an ein Stillgewässer (Gartenteich) südöstlich des Vorhabens vor. Es ist keine Hochwassergefahrenfläche oder Überschwemmungsgebiet im Planungsgebiet ausgewiesen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen weiter entfernt etwa 180m nördlich vom Vorhaben im Isental sowie südlich etwa 850m vom Vorhaben entfernt im Bachtal der Goldach.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv, da das Wohnraumangebot im Gemeindegebiet erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf welcher zum Teil auf Flächen innerhalb des Planungsgebiets (Ausgleichsflächen mit Streuobstwiesen im Komplex mit artenreichem Grünland im Westen) sowie auf externen Flächen geleistet wird (siehe Umweltbericht).

1.10 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Acker- und Grünlandflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Westen, von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung im Süden und Osten sowie von Verkehrsflächen, darunter Staatsstraße 2084 und Bahnverkehr, umgeben. Dadurch treten ortsübliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf, die u.a. im Umweltbericht beschrieben werden.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten (Bericht Nr. 224010 / 3 vom 29.04.2024, Ingenieurbüros G.) erstellt. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Planung durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt. Nachfolgend Textauszug (aus dem Gutachten des IB Greiner) kommt zu folgendem Fazit:

Die Gemeinde Schwindegg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirzham“. Innerhalb des Plangebietes soll Wohnbebauung in einem WA-Gebiet entstehen. Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgläusche der St 2084 und der Bahnlinie München-Simbach (Strecke 5600) ein (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 2).

Im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung sind die Verkehrsgläuschimmissionen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und gemäß der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV zu beurteilen.

Hierauf basierend sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sowie die Anforderungen an Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer) auszuarbeiten.

Untersuchungsergebnisse

Aufgrund der im Norden verlaufenden Bahnlinie und der St 2084 ergibt sich innerhalb des Plangebietes folgende schalltechnische Situation (vgl. Gebäudelärmkarten im Anhang A, Seite 3 – 6):

- An den Hausfassaden mit rot gekennzeichneten Pegelsymbolen ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.
Die Grundrechtsschwelle (bzw. enteignungsrechtliche bzw. verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle) für Verkehrsgeräuschimmissionen in Höhe von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird an diesen Fassaden überschritten.
- An den Hausfassaden mit violett gekennzeichneten Pegelsymbole kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von über 59 bis 69 dB(A) tags und 49 bis 59 dB(A) nachts.
Hier werde die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen überschritten.
- An den Hausfassaden mit grünen Pegelsymbolen ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von 56 – 59 dB(A) tags und 46 – 49 dB(A) nachts
An diesen Hausfassaden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete eingehalten.
- An den Hausfassaden mit weißen Pegelsymbolen ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.
Hier können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Hinweise:

In einer weiteren Berechnungsvariante (vgl. Anhang A, Seite 6) ist die Geräuschsituation für das oberste Geschoss dargestellt, sofern die nördlichste Gebäudezeile nicht bzw. erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Verkehrsbelastung sind die unter Punkt 7 bzw. 9 genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Es wird empfohlen, mit jedem Bauantrag eine Überprüfung der tatsächlichen Geräuschsituation vorzunehmen und die Hausfassaden mit den entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz festzulegen.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirzlham“ der Gemeinde Schwindegg, sofern genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden.

1.11 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung (siehe auch Umweltbericht).

Aufgrund der siedlungsgünstigen, gewässernahen Topographie des Planungsgebietes mit hoher Bodengüte (Braunerde mit Sandlehm oder Lößlehm) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.12 Artenschutz

Siehe Umweltbericht

1.13 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	13.703 qm
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	1662,3 qm
öffentliche Straße	ca.	1426,4 qm
öffentlicher Feldweg	ca.	235,9 qm
öffentlicher Fußweg	ca.	0 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	8127,2 qm
davon versiegelte Flächen(Gebäude/ Verkehrsflächen)	ca.	5017,9 qm
davon Freifläche	ca.	3036,4 qm
davon Privatstraße	ca.	72,9 qm
<u>davon Grünflächen</u>	ca.	3740,6 qm
davon öffentliche Grünfläche RRB	ca.	2534,7 qm
davon öffentliche Grünfläche Graben	ca.	161,9 qm
davon öffentliche Grünfläche Streuobst	ca.	1044 qm
davon Wald	ca.	0 qm
<u>davon Flächen für Ver-/Entsorgung</u>	ca.	0 qm
<u>davon sonstige Flächen</u>	ca.	172,9 qm

Ausgleichsfläche siehe Umweltbericht

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Roland Kamhuber

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.