

GEMEINDE SCHWINDEGG LANDKREIS MÜHLDORF AM INN



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ALLERSHEIM“

	Satzung i.d.F.v.
	2. Fassung vom (Entwurf)	25.10.2022
Fertigungsdaten:	1. Fassung vom (Vorentwurf)	18.01.2022

Städtebauliche Planung:

Christa Schwarzmoser Architektin
Gumpolding 6 84428 Buchbach
Tel: 08086/1664
Mobil: 0179/8787590
E-MAIL: info@centrum-aurum.de

Integrierte Grünordnung:

grünfabrik Landschaftsarchitekten
Bücking Reingruber PartG mbB
Wiesenfeld 14, 84544 Aschau
Tel: 08638-9843220
E-MAIL: info@gruenfabrik.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Städtebauliches Konzept.....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	4
3.2.	Begründung zum Bedarf neuer Siedlungsflächen.....	5
3.3.	Regionalplan.....	6
3.4.	Flächennutzungsplan.....	7
3.5.	Bauplanungsrechtliche Situation.....	7
3.6.	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	7
3.7.	Bodenschutz.....	8
4.	Plangebiet.....	8
4.1.	Lage.....	8
4.2.	Nutzungen.....	8
4.3.	Denkmäler.....	9
4.4.	Wasser.....	9
5.	Planinhalte.....	10
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücke.....	10
5.4.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
5.5.	Bauliche Gestaltung.....	11
5.6.	Verkehr und Erschließung.....	11
5.7.	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	16
5.8.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
5.9.	Immissionsschutz.....	17
5.10.	Altlasten.....	18
5.11.	Bodenschutz.....	19
5.12.	Flächenbilanz.....	19
6.	Alternativen.....	19
7.	Verwirklichung der Planung.....	19
7.1.	Bodenrechtliche Voraussetzung.....	19
7.2.	Kosten für die Gemeinde.....	19
8.	Voraussichtliche Auswirkung des Bebauungsplanes:.....	20
9.	Verfahrenshinweise:.....	20

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schwindegg hat in der Sitzung am 16.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Allersheim“ aufzustellen.

In der vom Landratsamt Mühldorf am Inn genehmigten 15. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 17.09.2019 wurde der Bereich des Bebauungsplans als „Allgemeines Wohngebiet“ (W3) dargestellt.

Ziel der Neuausweisung ist es, den Wohn- und Arbeitsbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten, um einer Abwanderung der jungen Bevölkerung entgegenzuwirken.

Damit die Nutzung der vorhandenen kommunalen Einrichtungen auch künftig gesichert ist, sieht sich die Gemeinde veranlasst, durch diese Bauleitplanung den Entwicklungstendenzen gerecht zu werden.

Auf der Gemeinde lastet im Hinblick auf den beabsichtigten zweigleisigen Ausbau der Bahnlinie München-Mühldorf und der im Jahre 2019 fertiggestellten Bundesautobahn (A94) ein großer Siedlungsdruck. Den laufenden Anfragen nach Baugrundstücken konnte in den letzten Jahren mangels Flächen nur mit Einschränkungen nachgekommen werden. Dadurch sind in den letzten Jahren bereits viele „nachgeborene“ Schwindegger in Nachbargemeinden abgesiedelt, wo Grundstücke verfügbar waren. Diese Abwanderung schwächt die Dorfgemeinschaft. Örtliche Vereine, insbesondere die örtliche freiwillige Feuerwehr, beklagen und befürchten weiteren Mitgliederschwund der in Folge zur Einschränkung der Leistungsfähigkeit führen könnte.

Mit der Bebauungsplanung bekräftigt die Gemeinde Schwindegg langfristig ihr Ziel, den Entwicklungstendenzen gerecht zu werden und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken nachzukommen. Es ist ebenso beabsichtigt, Baulandreserven zu schaffen und somit der Gefahr einer Abwanderung der jungen Bevölkerung entgegenzuwirken.

Der Bebauungsplan soll unter Berücksichtigung einer guten Grundstücksnutzbarkeit die notwendige städtebauliche und gestalterische Ordnung im Baugebiet, sowie die Einbindung in das ländlich geprägte Umfeld und die für den Eingriff erforderliche Kompensation sichern.

2. Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet liegt im Südosten der Gemeinde Schwindegg in einer hügeligen, landschaftlich geprägten Umgebung und ist von Norden her weit sichtbar.

Dies erfordert eine sorgfältige städtebauliche, gestalterische und grünordnerische Einbindung.

Um dem städtebaulichen Konzept und den darauf aufbauenden Festsetzungen Rechnung zu tragen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Anpassung der Bebauung an die Topographie,
- Schaffen einer Eingrünung an den Rändern des Baugebietes,
- Sicherstellen einer gebietsinternen Begrünung,
- Sicherstellen einer gestalterisch in den Hang eingebundenen Dachlandschaft.

Planungskonzept des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes als sogenannte Mixbebauung mit Einzelhäusern -, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau mit gleichzeitiger Festsetzung großzügiger öffentlicher Grün- und Spielflächen und einer verkehrsberuhigten Erschließung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern (2020) sind rechtsverbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung.

Die Gemeinde Schwindegg ist gem. LEP Bayern, Stand 01.01.2020, Teil des allgemeinen ländlichen Raums.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1a, Raumstruktur; Gebietskategorien

Das gegenständliche Vorhaben entspricht dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann und
- Die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen sollen berücksichtigt werden.

Auch wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Das Anbindegebot wird durch die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung befolgt.

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.2 Begründung zum Bedarf neuer Siedlungsflächen

Da das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden, nicht erfüllt werden kann, erfolgt nachfolgend der Nachweis zum Bedarf neuer Siedlungsflächen.

Flächenpotenziale, die zu Wohnzwecken dienen, sind im Eigentum der Gemeinde Schwindegg nicht mehr vorhanden. Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine dem gegenständlichen Vorhaben vergleichbare bauliche Entwicklung zulassen würden, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Den laufenden Anfragen nach Baugrundstücken konnte in den letzten Jahren mangels Wohnbauflächen nicht nachgekommen werden.

Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen gedeckt werden.

Die Gemeinde nutzt dafür eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Diese Ausweisung, die im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte, dient der Gemeinde langfristig auch als Flächenreserve. Die Gemeinde möchte diese nun mittels verbindlicher Bauleitplanung für eine Bebauung vorbereiten. Der südliche Teil der herangezogenen Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Schwindegg, der kleinere nördliche Teil Parzelle 2 bis 10 ist in Privatbesitz.

Die Gemeinde Schwindegg besitzt derzeit nur ein freies Baugrundstück, welches zeitnah veräußert werden wird. Zwei Grundstücke befinden sich gerade im Bau und für zwei Grundstücke bereits Bauanträge eingereicht.

Alle übrigen Potenzialflächen befinden sich in Privatbesitz (8 Baugrundstücke) und stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht als Bauflächen zur Verfügung.

Leerstände in der bestehenden Bebauung im Hauptort Schwindegg sind derzeit nicht vorhanden.

Die Attraktivität des Standortes, sowie auch die Abwanderung von Menschen aus dem Verdichtungsraum München in das günstigere Umland sorgen für eine entsprechende Nachfrage nach Wohnflächenangeboten in der Gemeinde Schwindegg. (Anbindung A 94 und Haltestelle Bahnlinie Richtung München)

Hinzu kommen neue, durch die Corona-Pandemie intensivierte Entwicklungen, wie z. B. die Zunahme von Telearbeit / Home-Office, die zu einer Reduzierung notwendiger Arbeitspräsenz z. B. in den Ballungszentren und zu einer Reduzierung von Verkehrsbewegungen führen und die zugleich das Wohnen im ländlichen Raum attraktiver machen.

Aufgrund der genannten Faktoren wird für die Gemeinde weiterhin eine positive wirtschaftliche Entwicklung und in der Folge ein weiterer Zuzug von Menschen erwartet.

Zusammen mit Prozessen, die ebenfalls zu einem steigenden Wohnflächenbedarf führen, wie der Zunahme von „Single-Haushalten“, der allgemeinen Zunahme der genutzten Wohnfläche pro Person und der Verstärkung von Wohnnachfrage im ländlichen Raum resultiert hieraus weiterhin eine Nachfrage nach Wohnfläche.

3.3 Regionalplan

Regionalplan Region 18 Südostoberbayern (2011)

Die Gemeinde Schwindegg ist als Unterzentrum des Mittelbereichs Mühldorf a. Inn eingestuft und liegt an der Entwicklungsachse Erding – Mühldorf, die in ost-westlicher Richtung verläuft. Die nächsten Mittelzentren sind Mühldorf, Waldkraiburg und Erding. Im Regionalplan ist die Gemeinde als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ dargestellt (s.Abb.1).

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Schwindegg ist ein zentraler Ort im Westen des Landkreises Mühldorf am Inn. Die Gemeinde hatte mit Stand Juni 2017 1545 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB1). Im Zeitraum von 2008 bis 2018 nahm die Zahl der Beschäftigten von 1.369 auf 1545, nahm also um 176 Beschäftigte zu. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 12%. Die Gemeinde blieb damit weit hinter dem durchschnittlichen Wachstum des Landkreises Mühldorf am Inn zurück.

Strukturdaten der Gemeinde - Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Schwindegg hatte zum Stichtag 31.12.2021 (neueste verfügbare Daten) 3.647 Einwohnerinnen und Einwohner (mit Erstwohnsitz).

Gegenüber dem Stand vom 25.05.1987 (letzte Volkszählung) mit 2.661 Einwohnern bedeutet dies eine deutliche Zunahme um 986 Einwohner bzw. +38 % im Zeitraum von 34 Jahren.

Gegenüber dem Jahr 2011 (letzter Mikrozensus) war eine Zunahme von 232 Einwohnern (+ 6,4 % in 10 Jahren) zu verzeichnen.

Der Zuwachs an Einwohnern geht im Wesentlichen auf Wanderungsgewinne, d. h. den Zuzug von Menschen zurück. So trat in den Jahren zwischen 2019 und 2021 ein positiver Wanderungssaldo in der Gemeinde auf (43 Personen). In der Zuzugsbewegung der letzten Jahre spiegelt sich die positive wirtschaftliche Entwicklung in der Region, die gute verkehrliche Anbindung, eine attraktive Wohnlage sowie Ausstrahlungseffekte des Verdichtungsraums um München wider.

Im Landkreis Mühldorf war zwischen dem Jahr 1987 bis zum 31.12.2020 eine Zunahme um rund 23.601 Einwohner (von 92.882 auf 116.483) um 20,3 % zu registrieren.

Für den Landkreis wird nach dem aktuellen Demographiespiegel eine leichte Abnahme der Einwohnerzahl von 121.273 (2021) auf 119.278 (2046) erwartet.

In der Gemeinde Schwindegg bestanden im Jahr 2017 1.011 Wohngebäude mit 1.492 Wohnungen (gegenüber 983 Wohngebäuden mit 1.436 Wohnungen im Jahr 2010). Die genannten Wohneinheiten boten eine Wohnfläche von 179.205 m² (2010: Wohnfläche 172.973 m²).

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner umfasste somit im Jahr 2017 115,2 m²/EW, gegenüber 115,3 m²/EW im Jahr 2014.

Der Wert für 2020 liegt für die Gemeinde Schwindegg leicht über dem Durchschnitt des Landkreises mit 111,7 m²/EW.

Die Gemeinde Schwindegg hatte im Jahr 2021 eine Einwohnerzahl von 3.647. Diese soll nach den demographischen Berechnungen bis 2032 um 20 Personen (3 %) auf

2.981 Einwohner abfallen. Im Zuge der Planung wird mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 420 Personen gerechnet.

Damit ist die Planung außerhalb des Rahmens einer dem demographischen Wandel angepassten Siedlungsentwicklung. In der letzten Jahrzehnten hat sich jedoch gezeigt, dass in der Realität die Prognosen nicht zutreffend waren und die Gemeinde schneller gewachsen ist als angenommen wurde.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (W3) dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.



Abb 2: Ausschnitt aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeinde Schwindegg

3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

3.6 Bodenschutz

Aus § 1a Abs.2 BauGB ergeben sich besondere Anforderungen an den Bodenschutz.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Flächenpotenziale dieser Art sind nicht vorhanden.

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im süd-östlichen Gemeindegebiet von Schwindegg, südlich des Ortsteiles Allersheim und hat eine Fläche von insgesamt ca. 7,14 ha.



Abb 3: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.12.2021

Das Planungsgebiet beinhaltet die Grundstücke mit der Flurnummer 324, eine Teilfläche von 365 und eine Teilfläche von 324/3, Gemarkung Schwindegg. Das Gebiet schließt im Norden an bereits bestehende Wohnbebauung an, im Osten grenzt es an die Gemeindestraße und im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Fluren an.

Das Gelände liegt in einem nach Nord-Westen, gleichmäßig nach Nordwesten fallenden Hang und weist auf einer diagonalen Länge von ca. 450 Metern eine Höhendifferenz von ca. 21 Metern auf (niedrigster Punkt bei ca. 432 m über NN, höchster Punkt bei ca. 453 m über NN).

4.2 Nutzungen, Bestand

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Bebauung vorhanden, in Form einer ehemaligen Hofstelle mit vier Gebäuden und einem großen Fahrsilo. Diese sollen abgerissen werden soll.

Es ist Baumbestand mit Einzelbäumen und einer größeren Gehölzgruppe vorhanden.

4.3 Denkmäler

4.3.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet.

Ungeachtet dessen wird nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden hingewiesen.

4.3.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

4.4 Wasser

4.4.1 Grundwasser

Westlich des Plangebiets verläuft der Ornauer Bach. Etwa 600m nördlich befinden sich 3 Grundwassermessstellen.

Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nördlich und westlich von Allersheim in einer Entfernung von ca. 2 km.

Bei drei Tiefenbohrungen von bis zu 12 Meter auf der Anhöhe des Baugebietes konnte kein Grundwasservorkommen festgestellt werden.

4.4.2 Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenflächen befinden sich am Ornauer Bach, nord-westlich des Baugebietes. Diese Fläche wird von Bebauung freigehalten.



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2, Überschwemmungsgebiet
Entlang der Isen und der Goldach ist ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Ebenfalls entlang der Isen verläuft ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamten baulich genutzten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Um den sensiblen Wohnbereich im Hinblick auf Lärmbelästigungen zu schützen, werden gemäß § 4 Abs 2 Satz 3 zulässigen Nutzungen und § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen.

ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Aufgrund der Lage des Gebiets abseits des Hauptortes Schwindegg sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude, Grundstücksgröße

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschossflächenzahl, über die maximal zulässige Wandhöhe, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximale Firsthöhe und Dachneigung festgelegt.

Mit der Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 GRZ wird eine großzügige Überbauung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt, dass die Versiegelung des Grundstücks durch bauliche Anlagen sowie, in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten begrenzt wird. Durch die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Stellplätze etc. entsteht eine maximale Gesamtversiegelung von 60% der Grundstücksfläche.

Die Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl, der maximalen Zahl der Vollgeschosse, sowie der maximalen Wandhöhen und Dachneigungen begrenzt die im Gebiet entstehenden Baukörpervolumina und stellt eine geordnete Höhenentwicklung im Baugebiet sicher. Durch die Obergrenzen können entweder zwei-, drei- oder viergeschossige, der Topographie angepasste Baukörper entstehen.

Im Baugebiet sind neu vorgesehen:

- 25 freistehende Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten mit II+D
- 11 Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Haushälfte mit II+D
- 5 Geschossbauten mit 3 bis max. 5 Wohneinheiten mit II+D

- 4 Geschossbauten mit 5 bis max. 10 Wohneinheiten mit III+(D)
- ca. 40 Garagengebäude

Im Vergleich zur klassische Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum kann mit dieser etwas verdichteten Form der Bebauung die Flächenneuanspruchnahme durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen reduziert werden.

Mit dieser Bebauung soll eine maßvolle Wohnbebauung mit einer unterschiedliche Mix-Nutzung ermöglicht werden.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 10 bis 12 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut sein wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 2-3 Personen/Wohnung werden dann künftig ca. 420 Personen mit ca. 45 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Gebiet ist ausschließlich offene Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes als sogenannte Mixbebauung mit Einzelhäusern -, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau, um für alle Generationen ein attraktives Wohngebot bereitzuhalten. Gleichzeitig werden großzügige öffentliche Grün- und Spielflächen und eine verkehrsberuhigte Erschließung festgesetzt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 m² und für Doppelhaushälften 300 m².

Die Geländeschnitte im Anhang zeigen beispielhaft Gebäude an unterschiedlichen Positionen im Gelände. Sie sollen verdeutlichen, dass die festgesetzten tal- und bergseitigen Wandhöhen im Gelände auch tatsächlich umgesetzt werden können. Es handelt sich dabei um eine schematische Darstellung. Tatsächlich werden aufgrund der festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte Gebäude nicht in der dargestellten Anzahl und Größe entstehen.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Baugebietes sind Garagen, Carports und beim Geschosswohnungsbau auch Tiefgaragen zulässig. Diese sollen die Parksituation im Baugebiet entschärfen.

Nebenanlagen sind bis max. 50 m² Bruttorauminhalt zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 7 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Schwindegg. Sie dienen zur Wahrung eines ansprechenden Gesamteindrucks des Siedlungsbildes, der angesichts der Lage des Baugebietes einige Bedeutung besitzt. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt, gleichzeitig aber dem einzelnen Bauherrn Gestaltungsspielraum belässt.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung und der maximalen Dachneigung stellt eine geordnete, der Hangneigung angepasste Dachlandschaft und Bauhöhenentwicklung sicher. Die Hauptfirstrichtung ist damit im Wesentlichen ostwestorientiert und bewirkt eine parallel zum Hang verlaufende Gebäudestellung und Dachlandschaft.

Als Dachformen sind bei Wohngebäuden Sattel- Walm- und Zeltdach zulässig, um die Dachlandschaft aufzulockern. Bei Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich Flachdächer möglich.

Die Höhenentwicklung ist bei allen Gebäudetypen durch eine maximale Wandhöhe begrenzt. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Höhenlage wird vor Baubeginn eine Schnurgerüstabnahme vorgeschrieben.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die Gemeindestraße (Haagerstraße) sichergestellt. Diese hat eine Anbindung an die Anschlussstelle der Autobahn A 94 (Passau – München) in ca. 2,5 km Entfernung.

Im Bereich der Engstelle der Erschließungsstraße mit max. 5,5 m Breite, wird die Gemeinde mit straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen (Beschilderung der Engstelle, Temporeduzierung) die Verkehrssicherheit gewährleisten.

Der derzeit im Teilstück vorhandene Gehweg entlang der Gemeindestraße wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes Richtung Ortsausgang weitergeführt.

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über eine verkehrsberuhigte Ringstraße, von der aus einer Stichstraße den inneren Bereich erschließt.

5.6.2 Innere Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt von Osten über eine Ring- und eine Stichstraße. Vier Wendeschleifen schließen an die innere Erschließungsstraße an. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,0 m und der seitliche Mehrzweckstreifen hat einer Breite von 1,50 m.

Die in der Mitte des Baugebietes liegende Wendeschleife der Ringstraße weist die Standardabmessungen auf. Die Anlieger der übrigen drei Wendeschleifen sind dazu angehalten, die Mülltonnen auf kurzem Weg an eine im Baugebiet festgelegten Sammelplatz zu transportieren. Dies wird vertraglich festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes werden drei öffentliche Parkplatzflächen für Besucher errichtet.

Die gesamte innere Verkehrserschließung wird verkehrsberuhigt ausgeführt.

Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

5.6.3 Fuß- und Radverkehr

Im nord-westlichen Bereich des Baugebietes ist ein 2,50 Meter breiter Fuß- und Radweg vorgesehen, der eine wichtige Verbindung im Freizeitverkehr von und zur Ortsmitte von Schwindegg darstellt. Ebenso kann über diese Wegeverbindung der nahegelegene Kindergarten erreicht werden.

Dieser Weg wird den Ornauer Bach durch den Bau einer Brücke überqueren.

Ein an der nördlichen Wendeschleife befindlicher 4,50 Meter breiter Wirtschaftsweg ermöglicht die Zufahrt zu den hinter der Bebauung gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

5.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr, überörtlicher Verkehrsanschluss

Schwindegg besitzt einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr und somit eine gute Anbindungsmöglichkeit für zahlreiche Pendler ins überörtliche Bahnnetz. Es verläuft hier die Bahnlinie München-Mühldorf. In Schwindegg halten während der Hauptverkehrszeiten überwiegend alle Züge mindestens im Stunden-

takt. Die Bahn bietet somit eine gute Möglichkeit für die zahlreichen Pendler und für Schüler in die weiterführenden Schulen.

Die Haltestelle liegt in rd. 650 bzw. 750 m Entfernung (Luftlinie).

Des Weiteren ist Schwindegg über vorhandene Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen und die seit 2019 eröffneten Autobahn A 94 gut an den überörtlichen Straßenverkehr angebunden.

5.6.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der „Isener Gruppe“.

5.6.6 Abwasserbeseitigung

Im Baugebiet wird für die Abwasserbeseitigung ein Trennsystem installiert. Neben dem Schmutzwasserkanal wird ein Regenwasserkanal hergestellt.

Die Abwässer werden in die gemeindliche, vollbiologische Kläranlage eingeleitet.

5.6.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Auf eine Ableitung des Regenwassers zum zunächst angedachten Standort eines Sicker- bzw. Rückhaltebeckens vor dem Ornaubach wird auf Grund der großen Leitungslängen und Rohrleitungsdimensionen verzichtet.

Im öffentlichen Raum wird das Niederschlagswasser im Bereich der Erschließungsstraße und des Spielplatzes über einen Regenwasserkanal zu mehreren unterirdischen Sickeranlagen inkl. Vorreinigungen geleitet. Die Dimensionierung der Sickeranlagen erfolgt auf Basis des DWA Arbeitsblattes 117. Eine entsprechende Vorreinigung wird nach dem Merkblatt 153 bemessen.

Die Versickerung findet ausserhalb des rot- und orangegezeichneten Bereiches statt (s. Abb 6).

Auf den Bauparzellen selbst werden Hausanschlusschächte hergestellt, in welche das Niederschlagswasser der Parzellen eingeleitet werden kann.

Im Rahmen der Bodenerkundungen wurden insgesamt 3 Tiefenbohrungen bis 12 m unter GOK, 4 Schürfgruben und weiter 4 Kleinbohrungen bis zu einer Tiefe von 5 m hergestellt. (s. Bodengutachten Anlage Nr. 3)



Abb 5: Bodenerkundung mit Kennzeichnung der Bohrpunkte

Es wurden dabei sehr unterschiedliche Gegebenheiten in Bezug auf die Versickerung vorgefunden. Eine Versickerung auf jedem Grundstück ist nicht zu gewährleisten.

Innerhalb des Baugebietes ergeben sich Bereiche, in denen eine Versickerung auf Grund von bekannten und zusätzlich erkundeten Auffüllungen nicht möglich ist (rot markiert) und nicht zu empfehlen ist (orange markiert).

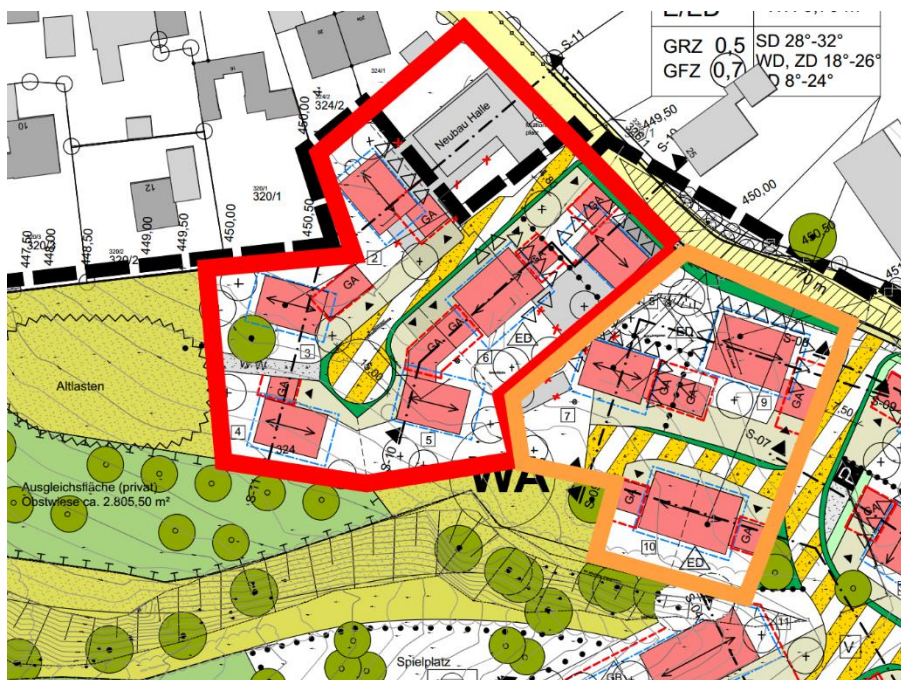


Abb 6: keine Versickerungsflächen

Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen soll, sofern es nicht direkt auf dem Grundstück versickert werden kann oder darf, in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Im Falle einer grundstücksbezogenen Versickerung ist von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Bewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.8 Starkniederschläge (s. Anlage Nr.5)

Im Rahmen einer Starkregensimulation wurde der Istzustand (ohne geplantem Baugebiet) für ein 100-jährliches Regenereignis ermittelt. Im Weiteren wurde der Planungszustand (mit Baugebiet) im Vergleich für ein 100-jährliches Regenereignis berechnet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich keine zusätzlichen Belastungen im Bezug auf Starkregen für die bestehende Bebauung durch das Neubaugebiet ergeben.

Weiter wurde das Baugebiet selbst so konzipiert, dass eine schadlose Ab- und Durchleitung von Starkregen durch das Baugebiet gelingt. Im Wesentlichen wurde dazu der öffentliche Straßenbereich genutzt, welcher als stilisiertes V-Profil ausgebildet wird. Neben dem öffentlichen Straßenraum sind auch Notwasserwege auf den Parzellen notwendig.

Starkregen fließt schadlos durch das Baugebiet und verlässt zwischen den Parzellen 12 und 28 den bebauten Bereich. Von dort fließt der Starkregen in Richtung Westen zum Ornaubach ab. Im ursprünglich als Sicker- bzw. Rückhaltebecken angedachten Bereich sind bereits natürliche Geländesenken vorhanden, welche sich vor dem Eintritt in den Ornaubach füllen.

Im Baugebiet selbst wurden im Vergleich zum Planstand vom 18.01.22 folgende Optimierungen vorgenommen:

- Parzelle 11: Mauer + Notwasserweg (Mulde oder Graben) an der Nordgrenze des Flurstücks
- Parzellen 33-43: Notwasserweg (Mulde, oder Graben) in Nord-Südrichtung und Abzweigung Richtung Erschließungsstraße
- Fußweg vom Wendehammer in westlicher Richtung zur Erschließungsstraße: Fußweg wird als Notwasserweg genutzt
- Ermittlung notwendiger Durchfluss Parzellen 33-37 als Hinweis für Bauwerber zur Integration in Planung Wohnbebauung.

In den finalen Unterlagen werden folgende Regenereignisse dargestellt:

Istzustand:

- 5-jährlich, 60 minütig, mittenbetont
- 30-jährlich, 60 minütig, mittenbetont
- 100-jährlich, 60 minütig, mittenbetont

Planungsstand:

- 5-jährlich, 60 minütig, mittenbetont
- 30-jährlich, 60 minütig, mittenbetont
- 100-jährlich, 60 minütig, mittenbetont
- 100-jährlich, 60 minütig, anfangsbetont

- 100-jährlich, 60 minütig, endbetont
- 100-jährlich, 30 minütig, mittenbetont

Unterirdische Entwässerungseinrichtungen wurden nicht berücksichtigt, sondern lediglich der oberflächliche Abfluss (Lastfall Überlastung unterirdische Infrastruktur). Zudem wurde davon ausgegangen, dass keine Verdunstung und keine Infiltration vorhanden sind. In der Realität kann dies z.B. einer sehr langen Trockenperiode mit darauffolgendem Starkregen entsprechen. Der ausgetrocknete Boden, kann in so einer Situation kein bzw. nur sehr bedingt Wasser aufnehmen. Ähnlich verhält es sich, wenn bereits vorab eine längere Regenperiode stattgefunden hat und der Boden vollkommen gesättigt ist.

Rauhigkeitsbeiwerte wurden nach der Landnutzung in Kombination mit den vorherrschenden Fließtiefen angesetzt.

Überflutungsnachweis:

Bei Grundstücken über 800 m² befestigter Fläche wird festgesetzt, dass durch den Eigentümer ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Punkt 14.9 zu führen ist. Für diese Grundstücke wird zudem eine Einleitbeschränkung in den Regenwasserkanal der Gemeinde Schwindegg festgesetzt. Pro 100 m² Grundstücksfläche ist ein Drosselabfluss von 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal zulässig. Der erforderliche Rückhalteraum ist nach DIN 1986-100 Punkt 14.9.4 für ein 30 jährliches Regenereignis zu ermitteln.

z.B. Grundstück 1000 m², Drosselabfluss 2,0 l/s; 50% befestigt -> Rückhaltevolumen ca. 18 m³

z.B. Grundstück 1000 m², Drosselabfluss 2,0 l/s; 80% befestigt -> Rückhaltevolumen ca. 35 m³

5.6.9 Energieversorgung, Telekommunikation, Abfallbeseitigung

Die Stromgrundversorgung erfolgt durch die Westenthanner Energieversorgung GmbH. Im südlichen Bereich des Baugebietes soll eine Trafostation errichtet werden. Eine Gas- und Fernwärmeversorgung besteht nicht.

Die Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt über das bereits vorhandene Netz in den angrenzenden Straßen.

Die Müllabfuhr ist durch den Landkreis Mühldorf am Inn gesichert.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen getroffen. Es werden Angaben zu Pflanzgrößen und zur Pflanzung gemacht, außerdem wird eine Artenliste vorgegeben. Eine Negativliste beinhaltet die Pflanzen, die nicht erlaubt sind. Des Weiteren werden Festlegungen zu Garagenzufahrten und Stellplatzflächen getroffen.

5.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Bezüglich der Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff BNatSchG i. Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten grünfabrik i.d.F.v. 25.10.2022, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Festsetzungen verwiesen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird nach Herstellung von der Gemeinde Schwindegg an das Ökoflächenkataster des Bay. Landesamtes für Umwelt gemeldet.

5.7.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bezüglich der Ergebnisse der Kartierung und Relevanzprüfung wird auf den Bericht des Umweltplanungsbüros Scholz i.d.F.v. 04.10.2022 verwiesen, der im Anhang beigeheftet ist.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Die Festsetzung begrünter Flachdächer trägt zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zu Baumpflanzungen herabgesetzt.
- Die Bäume tragen auch zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.
- Die Dachflächen sind so geplant, dass Photovoltaikanlagen installiert werden können.
- Die gesamte Planung wurde vor dem Hintergrund der zunehmenden Extremwetterereignisse erstellt.
- Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Planungsgebietes angelegt.
- die gesamte Regenrückhaltung erfolgt innerhalb des Planungsgebietes.

5.9 Immissionsschutz, Immissionen

5.9.1 Immissionsschutz

Auf die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221099 / 4 vom 24.06.2022 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgläusche wird hingewiesen. (s. Anhang Nr. 2)

Das Schallschutzgutachten beinhaltet bezüglich des Straßen- und Schienenverkehrs folgende Zusammenfassung:

Untersuchungsergebnisse:

Die höchste Geräuschbelastung tritt an den schallzugewandten Ostfassade der Häuser in erster Baureihe an der Haager Straße auf. Hier ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Ab der zweiten Baureihe werden Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags im Wesentlichen nicht überschritten. Nachts berechnen sich die Beurteilungspegel zu höchstens 54 dB(A).

An den Ostfassaden der Gebäude in erster Baureihe an der Haager Straße werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete um bis zu 11 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete um bis zu 7 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten.

Ab der zweiten Baureihe können die schalltechnischen Immissionsgrenzwerte tags im Wesentlichen eingehalten werden. Nachts sind Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) möglich.

Schallschutzmaßnahmen:

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Plangebietes sind die unter Punkt 6 erläuterten Schallschutzmaßnahmen bzw. der Textvorschlag für Satzung unter Punkt 7 zu beachten. Insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

Fazit:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, sofern die unter Punkt 24 in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Schallschutzmaßnahmen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten, entsprechend beachtet werden.

5.9.2 Immissionen

Ebenso wurde eine Immissionsprognose für Gerüche in Auftrag gegeben. Dieser Bericht wurde erstellt vom TÜV SÜD, Bericht Nr. F17/418 IMG vom 05.12.2017. Südwestlich bzw. östlich der geplanten Wohnbauflächen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 499 der Gemarkung Schwindegg befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle der Familie Wöfl, die eine Biogasanlage betreibt. Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:
Bei Einhaltung des geforderten Abstandes kann ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorte auftreten und somit gegen die geplante Bebauung keine Bedenken bestehen.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Im nördlichen Bereich des Baugebietes befindet sich eine Altlastenfläche – ehemalige Hausmülldeponie. Diese Fläche ist in Privatbesitz und wird derzeit als Grünland genutzt. Es ist festgesetzt, dass diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Im Rahmen der Bodenerkundungen wurden insgesamt 3 Tiefenbohrungen bis 12 m unter GOK, 4 Schürfgruben und weiter 4 Kleinbohrungen bis zu einer Tiefe von 5 m hergestellt. Eine labortechnische Untersuchung der erkundeten Bodenschichten nach LVBG hat keine Auffälligkeiten ergeben. Die erkundeten Böden liegen zwischen Z0 und Z1.1 selbst im Bereich der Auffüllungen. In den natürlich gewachsenen Bodenschichten (verlehmte Kiese) wurden erhöhte Hintergrundwerte festgestellt, welche max. im Bereich Z1.1 liegen. Auf Grund der geogen bedingten Ursache ist voraussichtlich trotzdem eine Entsorgung nach Z0 möglich. Hierzu ist im Laufe der weiteren Planungen eine Absprache mit LRA bzw. WWA notwendig. Bereits vorgenannte Maßnahmen/Auflagen werden in den weiteren Planungen und auch im Bauablauf entsprechend berücksichtigt.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Mühldorf am Inn zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung deuten, sind das Landratsamt in Mühldorf sowie das Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen.

Vorbeugender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz "Boden mit Verwertungskonzept" empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

5.11 Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst etwa 7,14 ha. Davon sind im Einzelnen

- Wohnbauflächen:	3,36 ha
- Verkehrsflächen:	0,75 ha
- Öffentliche Grünflächen (zugleich Ausgleichsflächen):	2,42 ha
- Regenrückhaltung	0,61 ha

6. Alternativen

Mangels der Bereitschaft von Grundstückseigentümern, deren Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen sind, muss die Gemeinde zur Sicherstellung ihrer kommunalen Pflichten und zur Weiterentwicklung der Gemeinde neue Flächen ausweisen, die in absehbarer Zeit verfügbar sind.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde ist Grundstückseigentümerin von den Parzellen 1 und 10 bis 47 und wird die Bauparzellen nach der Vermessung an die Bauwerber veräußern. Die Parzellen 2 bis 10 sind im Privatbesitz.

Die Gemeinde beabsichtigt das gesamte Plangebiet auf Grund einer wirtschaftlichen Verkehrserschließung und des Angebotes einer Mix-Bebauung vollumfänglich innerhalb der nächsten Jahre auszuweisen.

7.2 Kosten für die Gemeinde

Kosten für die Gemeinde entstehen durch die Herstellung der Erschließung - vorrangig für den Grunderwerb, den Straßenausbau, die Abwasserbeseitigung sowie den Flächenankauf und die Bepflanzung der Ausgleichsflächen. Die Abrechnung der Kosten erfolgt nach den gültigen rechtlichen Vorgaben.

8. Voraussichtliche Auswirkung des Bebauungsplanes:

Durch die Ausweisung dieses Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde abgedeckt und ein geordnetes Wachstum gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

9. Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im förmlichen Verfahren nach § 2 Abs 1 BauGB, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche überschritten wird.


Es wird nach § 2 Abs 4 ein Umweltbericht auf Grundlage der Umweltprüfung erstellt.

Buchbach, den 25.10.2022

Schwindegg, den.....

Die Planverfasserin:

Die Gemeinde:



Christa Schwarzmoser
Architektin

Roland Kamhuber
1. Bürgermeister

Anlagen:

1. Immissionsschutzprognose Gerüche zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwindegg, Ermittlung der Kenngrößen für Immissionsgesamtbelastung für Gerüche, Bericht Nr. F17/418-IMG vom 19.09.2017, Bestellzeichen 610-16 Sg II, TÜV Süd.
2. Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bebauungsplan Nr. 37 "Allersheim" der Gemeinde Schwindegg, Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche, Bericht Nr.: 221099/4 docx vom 24.06.2022, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbH.
3. Bodengutachten - 22110, Erschließungsstraße Baugebiet Allersheim in Schwindegg vom 23.09.2022, IGEWA, Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser GmbH
4. Starkregenanalyse – Abschlussbericht docx/ROBE/10.11.2022
5. Faunistische Bestandserfassung 11/2022
6. Flächennachweis 25.10.2022