

GEMEINDE SCHWINDEGG  
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

# DECKBLATT Nr. 02

Landratsamt  
Mühldorf a. Inn

Eing.: 21. Jan. 2008

Nr. ....

PLAN- u. TEXTTEIL

1

ZUM BEBAUUNGSPLAN

## “REIBERSDORF“

M 1 : 1000

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26.07.2005, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diese **Bebauungsplan-Änderung** als **Satzung**.

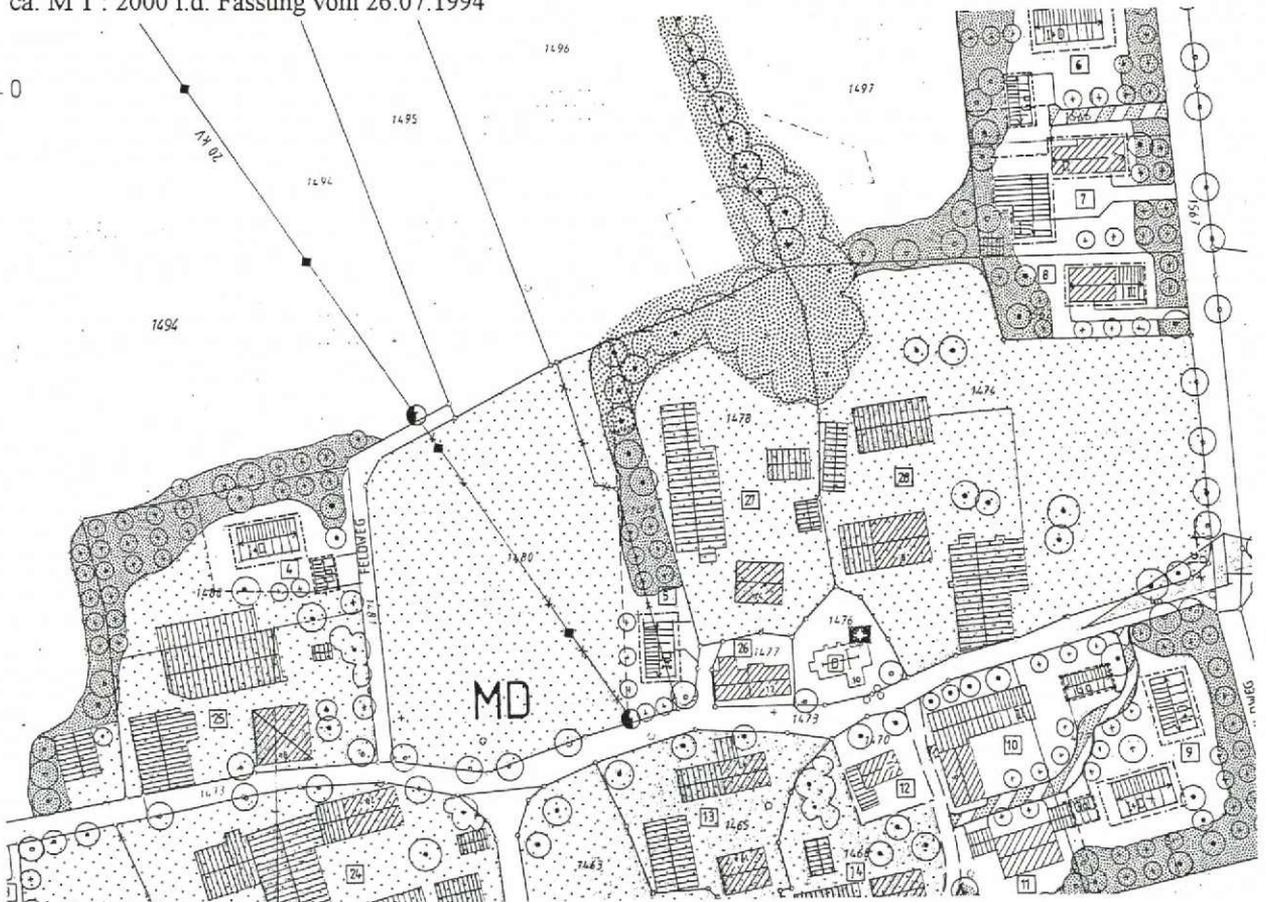
### Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 19.01.2007

Entwurf am 24.04.2007

Geändert Ä am 25.09.2007

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG  
ca. M 1 : 2000 i.d. Fassung vom 26.07.1994



### PLANVERFASSER:

ARCHITEKT THOMAS SCHWARZENBÖCK  
HERZOG-ALBRECHT-STR. 6 84419 SCHWINDEGG  
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207  
e-mail: info@schwarzenboeck.com

### Integrierte GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MAX BAUER  
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 85457 WÖRTH  
TELEFON 08123 / 2363 - FAX 08123 / 4941  
e-mail: info@labauer.de

BPschwindegg\ändreibersdorf-db2-70925

GEMEINDE SCHWINDEGG  
LANDKREIS MÜHL DORF a. INN

# DECKBLATT Nr. 02

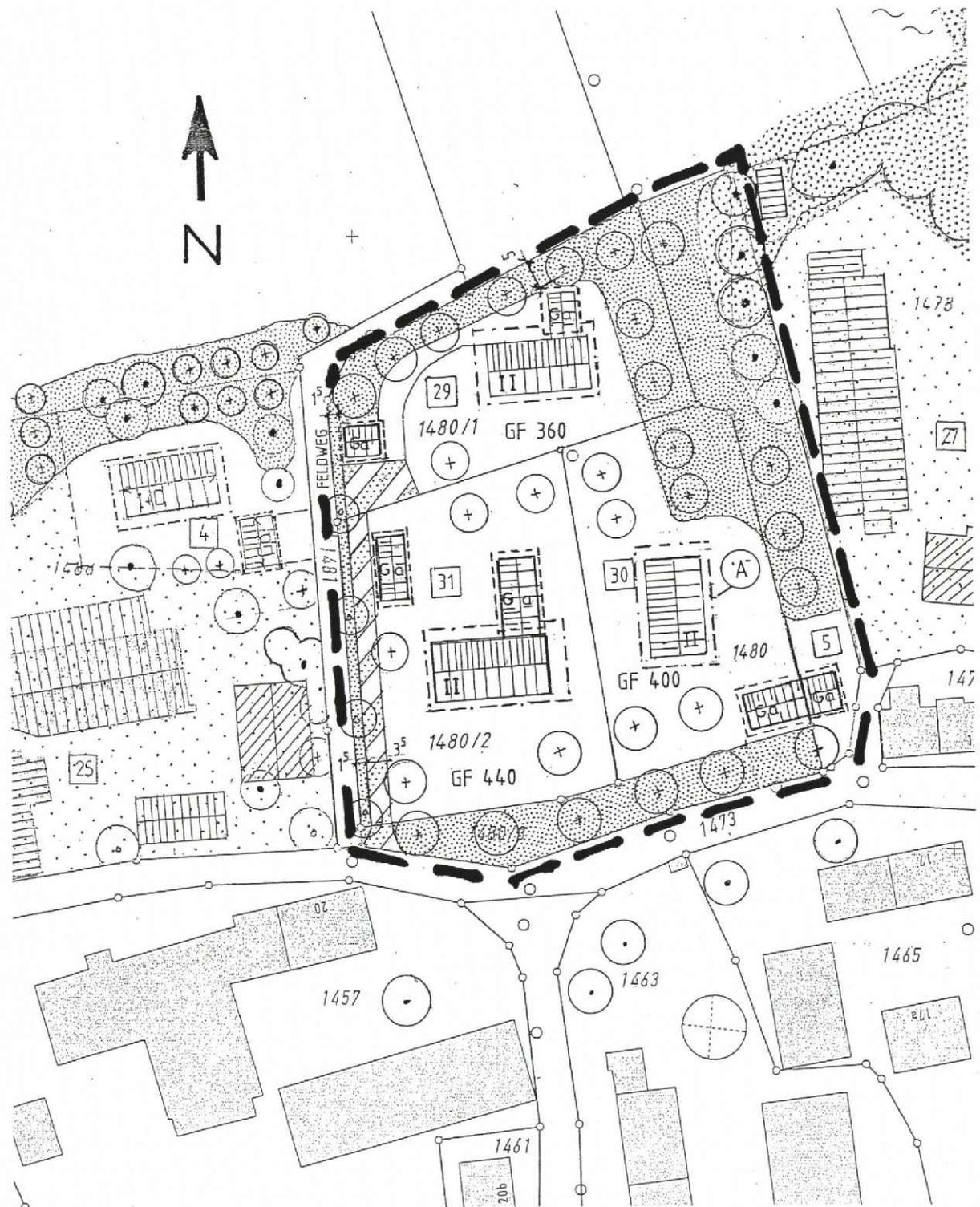
ZUM BEBAUUNGSPLAN

## “REIBERSDORF“

M 1 : 1000

A) Planteil:

Entwurf am 24.04.2007  
geändert (Ä) 25.09.2007



**B) FESTSETZUNGEN**

Der Textteil - Festsetzungen ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.1994

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan

- (1.2) - (1.4) **ergänzt** Nur gültig für Parz.-Nr. 1 bis 9 **und 29 bis 31**  
 (1.2) **ergänzt**  
**GF 360 m<sup>2</sup>** Geschossfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß bezogen auf das Gesamt-Grundstück.  
 Je Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- (2.1) - (2.2) **ergänzt** Nur gültig für Parz.-Nr. 1 bis 9 **und 29 bis 31**  
 (Ä) 25.4 ( + ) Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Obstbäume, in Hochstammform unter Verwendung lokaltypischer Sorten
- neu Naturschutzrechtl. Eingriffsregelung (integriert von LAB Bauer)
- 20.3 neu Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen.
- 20.4 neu Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 900 qm umfassende Fläche als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.
- 20.5 neu Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.
- 27.2 neu
- Räumlicher Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung

**C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Der Textteil - Hinweise ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.1994

**geä. Erschließungsvoraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

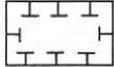
- (Ä) **neu** Anfallendes Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten, Regenwasseranschlüsse an den Schmutzwasserkanal sind nicht zulässig.
- neu** Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist.
- neu** Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.
- neu** Erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Gehsteig und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern etc. gehen zu Lasten der einzelnen Antragsteller.

**neu Immissionen:**

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

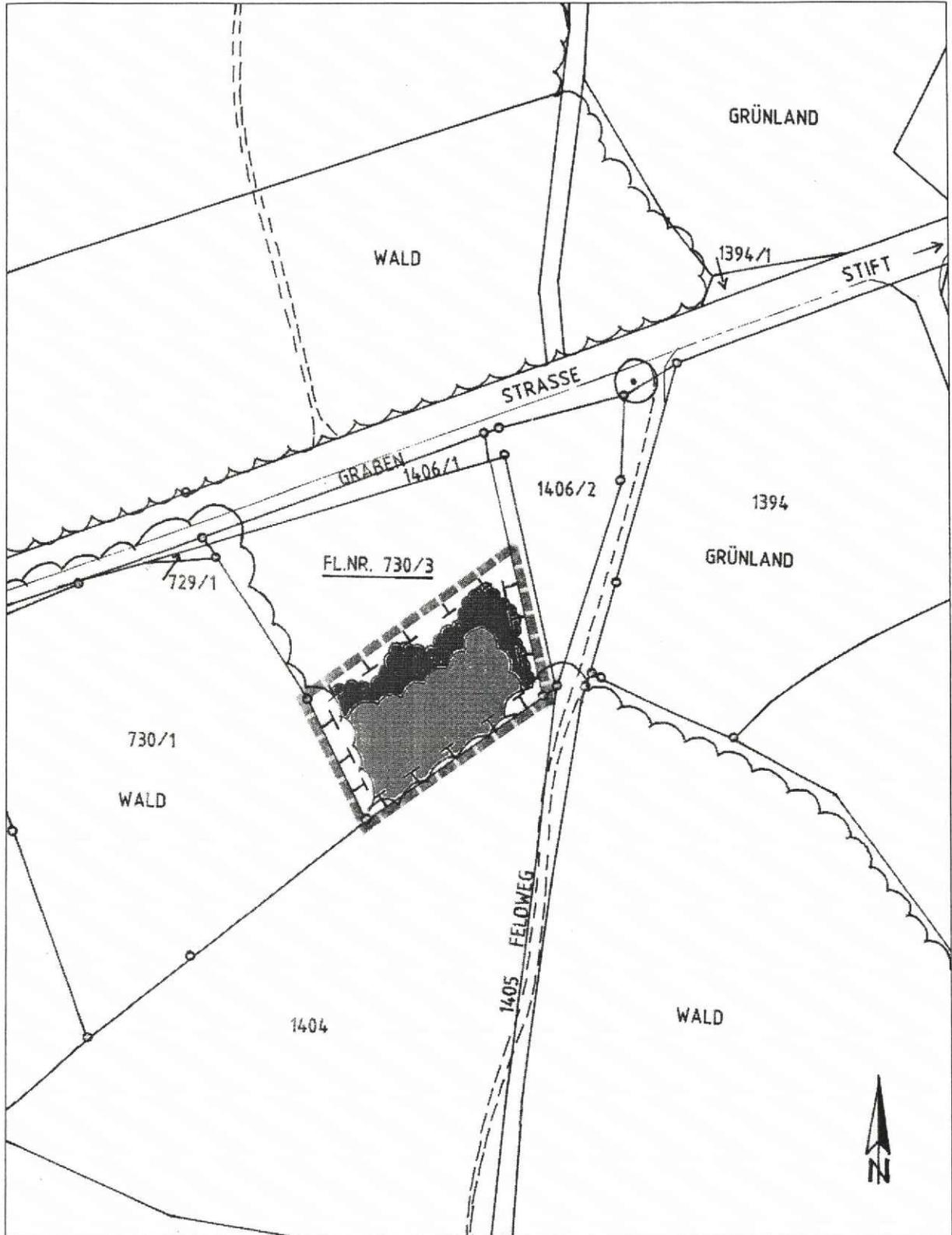
neu **Naturschutzrechtl. Eingriffsregelung** (integriert von LAB Bauer)

neu Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a eine 900 qm umfassende Fläche im Süden der Fl.Nr. 730/3 Gemarkung Schönbrunn / Gemeinde Sankt Wolfgang zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet.

neu  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche



neu Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 730/3 T M 1:1000



**MAX BAUER**

LANDSCHAFTSARCHITEKT - PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 - 85457 WÖRTH - TEL 08123 / 2363 - FAX 08123 / 4941

## D) VERFAHRENSVERMERKE

## "REIBERSDORF" – DECKBLATT 02

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 12.12.2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 04.07.07 bis einschließlich 06.08.2007 stattgefunden.

## 3. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.06.07 bis einschließlich 06.08.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde in der Fassung vom 25.09.07 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 15.10.07 bis einschließlich 15.11.07 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.10.07 ortsüblich bekannt gemacht

## 5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.07 bis einschließlich 15.11.07 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.07 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 25.09.07 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 10. Jan. 2008



Siegel

Dr. Dürner 1. Bürgermeister

## 7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 15.01.2007. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplan-Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den 18. Jan. 2008



Siegel

Dr. Dürner 1. Bürgermeister

E) Begründung zur B-Plan-Änderung**DECKBLATT Nr. 02**der **GEMEINDE SCHWINDEGG**

vom 24.04.2007

Geändert (Ä) am 25.09.2007

für das Gebiet:

**“ REIBERSDORF “**

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

**E-1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- a) Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan " REIBERSDORF " der Gemeinde Schwindegg i.d. Fassung vom 26.07.1994 entwickelt. Die Änderung lt. Deckblatt 01 erfolgte im Bereich der Parz.-Nr. 3 und liegt somit außerhalb des jetzigen Änderungsreiches.
- b) Die Bebauungsplan-Änderung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit dieser Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Änderungs-Geltungsbereich neu geschaffen werden.
- c) Die Änderung lt. Deckblatt 02 erfolgt ausschließlich im Bereich der Parzelle 5 und der neu geschaffenen Parz.-Nr. 29 bis 31. Der im ursprünglichen B-Plan angedachte Grundstückstausch bei Parz. 5 konnte nicht realisiert werden daher ist nur die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück möglich,  
Die Neuaufnahme der Parz.-Nr. 29-31 bildet eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für im Ort ansässige Familien bzw. deren Nachwuchs.  
Der Änderungsbereich der Parz.-Nr. 29-31 hat eine Größe von ca. 5.600 m<sup>2</sup>

**E-2. Weitere Erläuterungen**

- a) Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
- b) Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. B 1.2) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörfliche Ortsrandbebauung nicht einfügen.

**(Ä) Änderungen v. 25.09.2007**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Äußerungen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

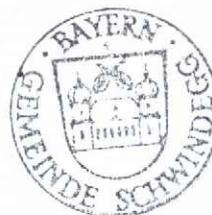
**Planteil:** Der Baugrenzenabstand von Parz. 30 zum Stall auf Parz. 27 wurde auf > 20 m geändert

**Textteil:** Ergänzungen bei Ziff. B25.4 und bei den Erschließungsvoraussetzungen

Schwindegg, 24.04.2007  
geändert: 25.09.2007

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck



Schwindegg, den 25. Sep. 2007

Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2007 mit 15.11.2007 in Schwindegg, Rathaus Zi. ...1. öffentlich ausgelegt.



Schwindegg, den .....

Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE SCHWINDEGG  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

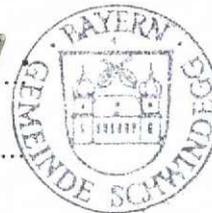
BEBAUUNGSPLAN „REIBERSDORF“  
DECKBLATT NR. 02

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM ...24.04.2007.....

Schwindegg, den 25. Sep. 2007

  
.....  
(1. Bürgermeister Dürner)



---

MAX BAUER Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 4941

E-Mail: [Max\\_Bauer@t-online.de](mailto:Max_Bauer@t-online.de)

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden 2. Deckblatt des Bebauungsplans „Reibersdorf“ beabsichtigt die Gemeinde Schwindegg, im nördlichen Ortsteil die Ausweisung eines Dorfgebietes. Die Aufnahme von drei neuen Bauparzellen soll eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Familien bzw. deren Nachwuchs bilden. Des Weiteren wird der im ursprünglichen Bebauungsplan angedachte Flächentausch für Parzelle 5 rückgängig gemacht, d.h. hier ist nur die Errichtung einer Doppelgarage möglich. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 7.500 qm. Davon sind 2.100 qm für Grünflächen (z.T. bestehend) vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von der Ortsverbindungsstraße nach Schwindach über einen neu zu bauenden Eigentümerweg. Mit der vorliegenden Planung soll die Rechtsgrundlage für eine städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches geschaffen werden.

## 2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Gemäß einer Mitteilung des Landratsamtes Mühldorf vom 26.03.2007 an alle Gemeinden im Landkreis ist künftig als Beitrag zur Rechtssicherheit bei allen laufenden und neuen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzunehmen.

Im Regionalplan Nr. 18 „Südostoberbayern“ ist die Gemeinde Schwindegg als Kleinzentrum an einer überregionalen Entwicklungsachse dargestellt. Der Ort liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Die Gemeinde Schwindegg besitzt einen Flächennutzungsplan vom 26.02.1982. Die 3. und bisher letzte Änderung ist vom 24.05.1993. In ihr ist das betroffene Areal bereits als Dorfgebiet dargestellt, d.h. die Bebauungsplanänderung wurde aus dem Flächennutzungsplan sowie aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Reibersdorf“ i.d.F. vom 26.07.1994 entwickelt.

## 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil von Reibersdorf. Es wird im Westen und Osten von Bebauung umschlossen. Die südliche Grenze wird durch eine Straße gebildet, danach schließt weitere Bebauung an. Im Norden erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft. Das Areal selbst ist bisher als Acker bewirtschaftet worden.

### 3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich liegt das Planungsareal in der Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“. Das Gelände in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches ist relativ eben; es besteht nur ein leichtes Gefälle in nördliche Richtung. Ein größerer Geländeanstieg in Form einer Hügelkette befindet sich ca. 500 m weiter nördlich. Der Boden besteht aus sandigem Lehm und ist aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt. Besondere Gründungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 3.3 Klima / Luft

Das Klima im Gebiet kann als landkreistypisch bezeichnet werden. Der Standort selbst liegt durch die angrenzende Bebauung relativ geschützt. Besondere klimatische Bedeutung (Frischluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiet) ist nicht gegeben.

### 3.4 Wasser

Das Grundwasser steht ca. 6 m unterhalb des Geländes an, d.h. besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Untersuchungsbereich ist kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Etwa 50 m nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein für die Fischzucht (Karpfen) genutzter Weiher, der in der ASK Gewässer unter der Objektnummer 68 kartiert ist. Es sind hier Wasserpflanzen sowie ein Verlandungsröhricht zu finden. Das Gewässer ist mit einem Ufergebüsch aus Weiden umstanden. Der Laubfrosch ist lt. Anwohnerangaben schon seit vielen Jahren nicht mehr im Weiher zu finden, jedoch kann zur Laichzeit eine Vielzahl von Berg- und Teichmolchen beobachtet werden.

Etwa 300 m nördlich der Eingriffsfläche verläuft die stark mäandrierende Goldach, welche in die ASK – Sonstige Lebensräume (Obj.Nr. 64) aufgenommen ist. Das Gewässer ist ca. 6 m breit, die Kiesohle ca. 1 bis 3 m eingetieft. Aufgrund der recht hohen Fließgeschwindigkeit ist keine Schwimmblattvegetation ausgebildet und es gibt Ufererosion.

### 3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes liegen innerhalb des Eingriffsbereiches nur Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, da sie bisher landwirtschaftlich genutzt worden bzw. mit einer Doppelgarage bebaut sind. Lediglich im nordöstlichen Teil des Umgriffs befindet sich eine Wiese mit Obstbäumen, die jedoch bestehen bleibt bzw. sogar vergrößert wird. Ansonsten ist auf der geplanten Baufläche kein Gehölzbestand vorhanden. Es werden also keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope / ABSP-Flächen bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Die beidseitig der Goldach biotopkartierte Ufervegetation aus Schwarzerlen, Eschen, Bruch- und Silberweiden (Baumschicht) liegt ca. 300 m vom Geltungsbereich entfernt. In der nur lückig ausgeprägten Strauchschicht sind v.a. Hasel, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen und verschiedene Weidenarten zu finden. Die Krautschicht enthält viele nitrophile Zeiger, v.a. Rohrglanzgras, aber auch Mädesüß, Baldrian und Rossminze.

### 3.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Ortsbild ist als relativ dörflich zu bezeichnen. Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftlich genutzte, mit Grünstrukturen durchzogene Hügelformation im Norden geprägt. Eine herausragende lineare Grünstruktur stellt die Ufervegetation entlang der Goldach dar. Erholungseignung besteht grundsätzlich im Gebiet – die Landschaft ist durch Feldwege erlebbar.

### 3.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Das Planungsareal ist als Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur zu sehen, es muss nur z.T. neu erschlossen werden. Besondere Sichtachsen oder Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Vorbelastungen sind im üblichen Rahmen durch Emissionen aus der Landwirtschaft gegeben. Des weiteren verläuft entlang der Straße im Süden eine Stromleitung, was bei der Entwicklung des geplanten Grünstreifens zu beachten ist.

## 4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt / saP

Zur Realisierung der Bebauung sind aufgrund der Geländeausformung kaum Eingriffe in das Relief erforderlich. Mit der Bebauung werden jedoch Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie Versiegelung einhergehen. Für das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund der relativ geringen Eingriffsfläche kaum Auswirkungen absehbar. Das Grundwasser wird nicht einbezogen, da es weit genug unter der Geländeoberkante ansteht. Der Weiher nordöstlich des Geltungsbereiches wird nicht einbezogen, Amphibien-Wanderwege sind eher in Richtung Norden zur Goldach zu erwarten. Die Goldach selbst liegt so weit vom Eingriffsort entfernt, dass keine Beeinträchtigungen stattfinden werden. Die Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt ist gemäß ihrer landwirtschaftlichen Nutzung eher gering. Somit sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut nur durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Die Obstwiese liegt außerhalb der Eingriffsfläche und wird durch entsprechende Festsetzungen als private Grünfläche erhalten bzw. vergrößert. Das Orts- und Landschaftsbild wird ebenfalls kaum beeinträchtigt, da das Planungsareal an 3 Seiten von Bebauung umschlossen wird, so dass lediglich von Norden her einsehbar ist.

### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten folgender 3 Gruppen zu berücksichtigen:

- 1) die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und
- 2) die europäischen Vogelarten  
im Hinblick auf § 42 i.V.m. § 62 BNatSchG
- 3) die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ im Hinblick auf die Schutzvorschrift des Art 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG.

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 42 BayNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind, d.h. ein Tatbestand gem. Art 6a Abs. 2 S. 2 kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine vertiefte saP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Planung zwischen bestehender Bebauung
- Erhalt der Obstwiese im Nordosten sowie deren Erweiterung in westliche und südliche Richtung
- Herstellung eines 5 m breiten Grünstreifens mit Obstbäumen als Übergangszone in die freie Landschaft (Nordseite) sowie eines ca. 7 m breiten Grünstreifens an der Südseite
- Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere zu Baumpflanzungen
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Eigentümerwegen
- Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit zu gestalten, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Da das Areal als Dorfgebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nicht zulässig.

Das überplante Areal entspricht aufgrund der Nutzung einem „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“. Die geplante GRZ liegt bei 0,25, d.h. es handelt sich um einen geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Somit ist es gemäß der Matrix dem Typ B I mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 zuzuordnen. Aufgrund der geringen Eingriffsschwere in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird der Faktor mit 0,2 an der Untergrenze festgesetzt. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind vom Geltungsbereich zum einen die Grünflächen und zum anderen den bereits im ursprünglichen Bebauungsplan aus 1994 mit Baurecht versehenen Bereich in Abzug zu bringen. Es verbleibt damit eine Eingriffsfläche von ca. 4.500 qm. Nach Multiplikation mit dem Faktor ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 900 qm.

Die erforderliche Fläche wird auf einer Teilfläche im Süden von Fl.Nr. 730/3 Gemarkung Schönbrunn (Gemeinde St. Wolfgang) erbracht. Die relativ ebene Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Im Norden grenzt ein z.T. mit Röhricht bewachsener Graben und danach die Verbindungsstraße von Stift zur Kr ED 21 an. Im Westen und Süden schließen Waldflächen an, während sich in östlicher Richtung weiteres Grünland befindet. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Erstaufforstung als Laubmischwald mit heimischen, standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Hainsimsen-Buchenwald). Des Weiteren ist ein artenreicher Waldmantel aus heimischen Sträuchern in einer Breite von ca. 3 bis 8 m anzulegen.

## 7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Durchführung des Vorhabens werden bisher unbebaute Flächen einer Siedlungsnutzung zugeführt. Es kommt damit zu Flächenverbrauch, Eingriffen in Relief und Boden, Versiegelung von Teilbereichen sowie einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschränken sich jedoch auf den Eingriffsbereich selbst und sind insgesamt relativ geringfügig. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar der Bestand nicht verändert, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müssten dann Bauflächen an anderer, möglicherweise weniger geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt werden, wenn eine Abwanderung junger einheimischer Familien verhindert werden soll.

Der Standort des neuen Dorfgebietes ist bereits in der Flächennutzungsplanung genehmigt worden, d.h. er ist für eine Wohnbebauung als geeignet anzusehen. Ferner schließt im Westen, Süden und Osten bestehende Bebauung an das Areal. Die Planung selbst erscheint inklusive der großzügigen Grünflächen schlüssig, Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen.

## 8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Besondere Gutachten oder andere Voruntersuchungen sind bisher für nicht erforderlich gehalten worden.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Da mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, kann auf das Monitoring verzichtet werden. Die zuständigen Stellen werden trotzdem prüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die Ausgleichsflächen wie angegeben umgesetzt werden.

## 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es ist geplant, im nördlichen Teil von Reibersdorf ein Dorfgebiet mit 3 neuen Bauparzellen als maßvolle Ortserweiterung auszuweisen. Das Areal liegt nur nach Norden hin frei zur offenen Landschaft, an den anderen Seiten schließt Bebauung an. Trotz der sehr guten Ein- und Durchgrünung stellt das Vorhaben einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, für den Ausgleichsflächen erforderlich werden. Diese Ausgleichsfläche wird in der Gemeinde Sankt Wolfgang zur Verfügung gestellt und durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der ermittelten Größenordnung des Kompensationsbedarfes und stellt aufgrund der Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt – Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren ergänzt.

GEMEINDE SCHWINDEGG  
LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

# DECKBLATT Nr. 02

ZUM BEBAUUNGSPLAN

## “REIBERSDORF“

M 1 : 1000

A) Planteil:

Entwurf am 24.04.2007  
geändert **Ä** 25.09.2007

