

Eing.: 29. JAN. 2016

GEMEINDE SCHWINDEGG

LANDKREIS MÜHLDFORF A. INN Nr. TEXTTEIL mit BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

“ GE-OST II “

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

Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 diesen

Bebauungsplan als Satzung

Fertigungsdaten:

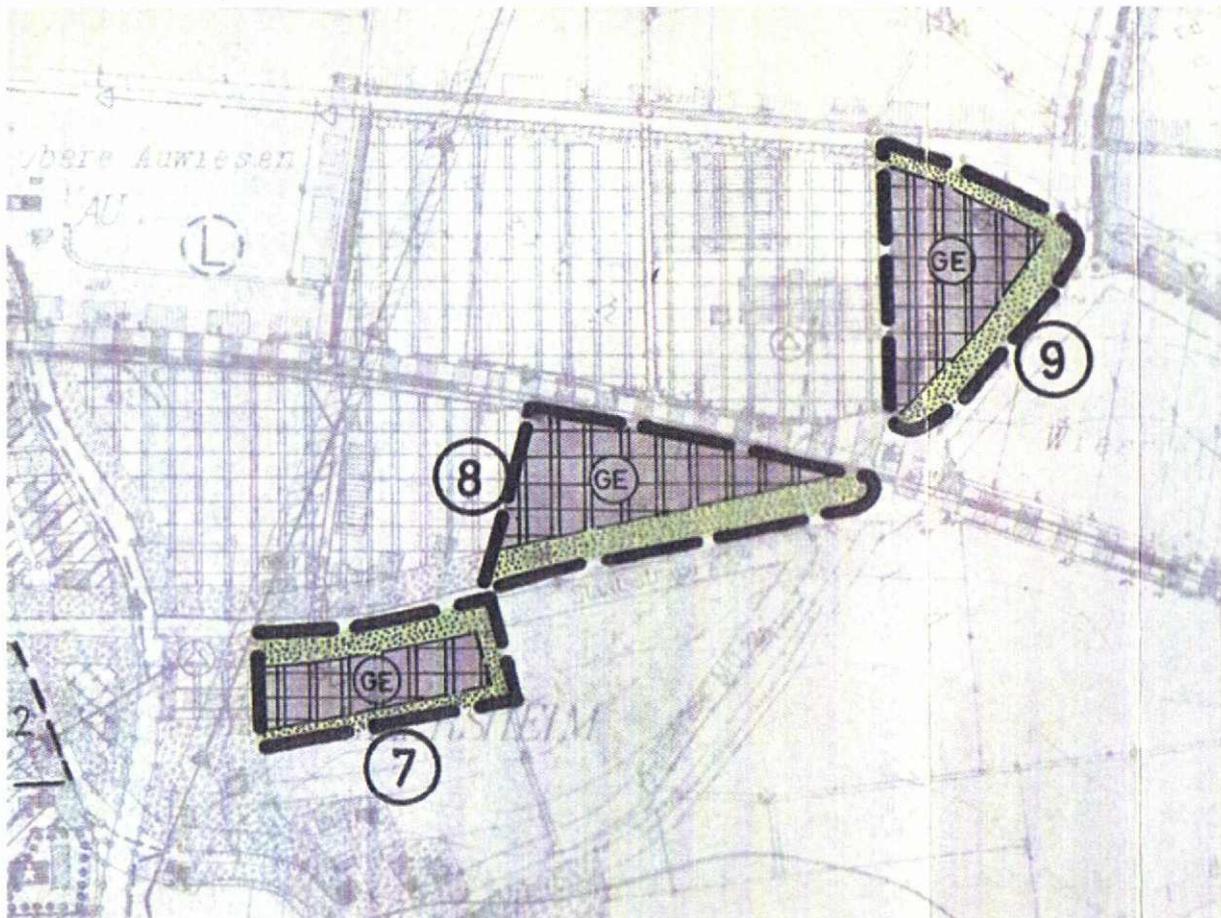
Vorentwurf am **07.07.2015**

Entwurf am **24.11.2015**

Satzung am **19.01.2016**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE
vom 26.08.1982, mit **2. ÄNDERUNG** vom 15.01.1990

M 1 : 5000



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

DANIELA REINGRUBER DIPL.ING.
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
EICHENSTRASSE 11 - 84544 ASCHAU a. INN
TELEFON 08638 / 8843594 MOBIL 0178 / 6851600
E-MAIL reingruber@gruenfabrik.com

A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **GEE** Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung, mit der Einschränkung, dass Betriebe und Anlagen unzulässig sind, die die unter Ziff. 24 festgesetzten Emissionskontingente überschreiten.
- 1.2 Als Wohnungen können nur solche im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.4 Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:
 - Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zugelassener Betriebe bleiben davon unberührt
- 1.5 Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
- | | | |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Grundflächenzahl | (§ 19 BauNVO): | max. 0,50 |
| Geschossflächenzahl | (§ 20 BauNVO) | max. 0,40 |

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 ----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

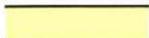
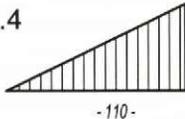
3. Mindestgröße der Baugrundstücke

- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.000 m².
- 3.2 Evtl. Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass ein Mindestgrenzabstand von 3 m zum Gebäude verbleibt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

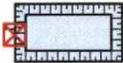
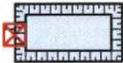
- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.2 Private Stellplätze, befestigte Lagerflächen und Transportwege sind innerhalb der Grundstücksfläche im Rahmen der max. zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO und Ziff. 1.5 zulässig. Ein prüfbarer Berechnungsnachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 4.3 St Umgrenzung der Flächen für private Stellplätze
- 4.4 Mind. nach jedem 5. Stellplatz ist ein Großbaum nach Ziff. 25 zu pflanzen.
- 4.5 Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten und Eigentümerwege sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken, sind zu bevorzugen
- 5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Innere Begrenzung der 15 m Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2084 nach Art. 23 Abs. 1 und 3 BayStrWG
- 11.3  Private, nicht einzufriedende Straßenverkehrsfläche mit mind. 15 m Stauraumtiefe bis zum Fahrbahnrand der St 2084, beidseitig mit Schleppkurven für Lkw 7,5 Tonnen. Die Sondernutzungserlaubnis als Einzelzufahrt ist vom Bauwerber zu beantragen.
- 11.4  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

12.-13. entfällt

14. Flächen für Verwertung u. Beseitigung von Abwasser u. Abfallstoffen

- 14.1  Anfallendes Niederschlags- und unverschmutztes Oberflächewasser sind in ein Rückhaltebecken einzuleiten, das mit einem Drosselbauwerk versehen ist.
- 14.2  Rückhaltebecken für Oberflächenwasser
Die Entwässerung (Niederschlagswasser) ist im Bauantrag darzustellen.

15.-16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind nur im Rahmen der Plan-Darstellung bei den Höhenschnitten zulässig. Böschungen und Abgrabungen müssen gleichmäßig verlaufen, sind niveaugleich mit dem natürlichen Gelände an allen Grundstücksgrenzen anzuschließen und sowohl im Grundriss als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1* längs und quer) mit vorzulegen. Der Geländeverlauf alt und neu (mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes) ist in allen Ansichten darzustellen.
- 17.3 Für den Ausgleich des vorhandenen Gefälles sind Stützmauern aus Beton- oder Naturstein (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sowie Gabionen bis max. 2,0 m Höhe über Gelände zulässig; diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

18.-23 entfällt

24. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (von IB-GREINER GbR)

24.1 Die schalltechnische Gesamtsituation kann dem Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) zum geplanten Gewerbegebiet "GE-Ost II" in Schwindegg" mit der Bezeichnung „**Bericht Nr. 215023 / 2 vom 15.06.2015** des IB-GREINER GbR“ entnommen werden.

24.2 Für das Gewerbegebiet sind folgende Emissionskontingente festgesetzt:

24.2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilflächen	Fläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m ²	
		Tag	Nacht
GE Ost II	5.230	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungs- u. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichts-/Immissionsschutzbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Dies gilt auch für Genehmigungsfreistellungsverfahren.

24.2.2 Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbegeräuschsituation sind für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Büro- und Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109, Tabelle 8 genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile wie folgt einzuhalten.

- Nordfassaden: $R'_{w, res} > 50 \text{ dB}$
- Westfassaden: $R'_{w, res} > 45 \text{ dB}$
- Süd/Ostfassaden: $R'_{w, res} > 40 \text{ dB}$

Für Büroräume ergeben sich um 5 dB(A) geringere Anforderungen.

24.2.3 Wohnhäuser bzw. Betriebsleiterwohnungen sind so zu konzipieren, dass an den besonders lärmbeaufschlagten Nord-, West- und Ostfassaden nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. situiert werden. An diesen Hausfassaden können keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) situiert werden. Dies kann beispielsweise durch Grundrissorientierungen erreicht werden, welche schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur an den lärmabgewandten Südfassaden vorsieht.

Ist dies nicht an allen Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. An den betroffenen Fassadenabschnitten können vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch Festverglasungen vorgesehen werden, sofern diese Aufenthaltsräume über Fenster an einer schallabgewandten Seite verfügen.

24.3 Zum Schutz vor Erschütterungen durch die Bahnlinie hat der Bauwerber dafür Sorge zu tragen, dass bei Neubauten die Erschütterungen im Gebäude die Anhaltswerte für Gewerbegebiete entsprechend Tabelle 1 der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ nicht überschreiten. Dies kann insbesondere durch solide Fundamentausführung erzielt werden. Für ggf. erforderliche Voruntersuchungen des Grundstücks hat der Bauwerber selbst zu sorgen.

25. Grünordnung

25.1 Private Grünflächen

25.1.1  Baum, Bestand, zu erhalten

25.1.2  Baum, neu zu pflanzen
Auf den privaten Grünflächen sind Großbäume, Kleinbäume oder Obstbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich. Es sind unterschiedliche Arten zu pflanzen.

25.1.3  Grünstreifen, neu zu pflanzen
Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist eine art- und strukturreiche Hecke zu pflanzen. Es sind Sträucher und Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Magerwiese mit niedrigen Strauchgruppen (Anteil 20%) anzulegen. Es sind Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

25.1.4  Straßenbegleitgrün
Das Straßenbegleitgrün ist als Wiese, Rasen oder Schotterrassen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

25.2 Allgemeine Angaben zur Pflanzung

25.2.1 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

25.2.2 Die Pflanzung der Gehölze der Privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

25.2.3 Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

25.2.4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen

25.2.5 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

25.2.6 Für die Pflanzungen sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.

25.2.7 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

25.2.8 Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass der Abstand und die Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse (Mittelachse des Gleises) ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

Großbäume: Größe mind. 3xv, H., mDB., STU18-20cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche

Kleinbäume: Größe mind. 3xv, H., mDB., STU14-16cm

Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feld-Ahorn
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Prunus avium - Vogelkirsche

Obsthochstämme in Sorten: Größe mind. 3xv, H., mDB., STU14-16cm

Sträucher: Größe mind. 2xv, oB., 60-100cm

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Holunder
Salix in Arten - Weiden in Arten
Viburnum opulus - Schneeball
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

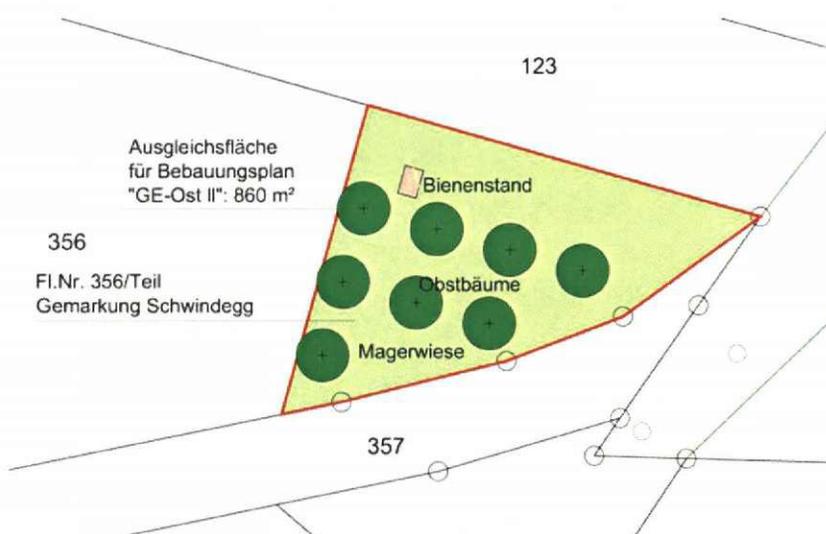
Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix - Efeu
Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten
Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen.

- 26.1 Die 860m² große Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 356 der Gemarkung Schwindegg. Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung festgelegt.**
- 26.1.1 Die Wiese wird ab Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
- 26.1.2 Es werden Obsthochstämme gemäß Planzeichen und Artenliste gepflanzt.
- 26.1.3 Auf der Fläche wird ein Bienenstand errichtet.
- 26.1.4 Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 26.1.5 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen.
- 26.1.6 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
- 26.1.7 Die Angaben zur Bepflanzung im Bereich der Gleisanlagen (25.2.8) sind besonders zu berücksichtigen.
- 26.1.8 Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.
- 26.1.9 Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.
- 26.1.10 Lageplan (kein Maßstab)



- 26.2 Die 872m² große Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 543 der Gemarkung Walkersaich. Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung festgelegt.**
- 26.2.1 Die Wiese wird ab Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
- 26.2.2 Es werden Obsthochstämme gemäß Planzeichen und Artenliste gepflanzt.
- 26.2.3 Entlang der nordwestlichen Grenze wird eine 2 bis 3 reihige Feldhecke gemäß Artenliste angelegt.
- 26.2.4 Der vorhandene Zaun wird im Zuge der Anlage der Ausgleichsfläche entfernt.
- 26.2.5 Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.

- 26.2.6 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen.
- 26.2.7 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
- 26.2.8 Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.
- 26.2.9 Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.
- 26.2.10 Lageplan (kein Maßstab)



27. Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung

 Vermessung in Metern, z.B. 6,00 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Baukörper:

29.1. Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf gemäß den beige-fügten Schema-Schnitten auf **max. 430,00 NN** liegen.

29.2. Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK- Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit OK-Dachhaut bzw. bis OK- Attika bei Flachdächern, wird als Höchstmaß festgesetzt:

H = max. 6,50 m

29.3. Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von OK- Fertigfußboden bis OK-Dachhaut am First, wird als Höchstmaß festgesetzt:

FH = max. 9,00 m

29.4. frei

Form und Gestaltung der Baukörper:

29.5. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.

29.6. Zulässige Wohnungen müssen im Haupt- oder Nebengebäude integriert werden, freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

29.7. Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen und dürfen OK-First um max. 4,0 m überragen.

29.8. Wird eine max. Gebäudebreite von 25 m und/oder eine max. Gebäudelänge von 50 m überschritten, so sind die Baukörper mind. alle 25 m in der Breite bzw. alle 50 m in der Länge durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 1,50 m oder durch mind. 3,0 m breite Fassadenbegrünung in Wandhöhe zu gliedern.

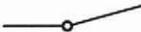
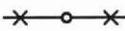
Gestaltung des Daches:

29.9. Zulässig sind Flach-, Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis **max. 20 Grad**.

Bei Sattel- und Pultdächern sind die Dachflächen rechteckig auszubilden. Die Firstrichtung wird zeichnerisch nicht festgesetzt, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen, bei Satteldächern ist er in Gebäudemitte zu legen.

- 29.10 Als Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine, Folien, beschichtete/lackierte Zinkbleche oder Alu-Profilbleche in naturrot, rotbraun oder grau getönt sowie extensive Dachbegrünungen zulässig, bei Anbauten auch Glaseindeckungen.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Werbeanlagen:**
- 29.11 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 29.12 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.
- 29.13 Unzulässig sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken und/oder den **Bahn- und Straßenverkehr** beeinträchtigen können.
- 29.14 Werbeanlagen bleiben der Einzelbaugenehmigung vorbehalten, sie sind innerhalb des Grundstückes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Einfriedungen:**
- 29.15 Einfriedungen sind nur als hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig.
- 29.16 Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.17 Entlang den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- | | |
|---|--|
|  | Bestehende Grundstücksgrenzen |
|  | Aufzuhebende Grundstücksgrenzen |
|  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung |
|  | Höhenschichtlinie, z.B. 429,00 NN |
| 356 | Flurstücknummer, z.B. 356 |
|  | Vorhandene Wohngebäude |
|  | Vorhandene Nebengebäude |
| | Vorgeschlagene Bebauung |

Erschließungs-**voraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentralen Entwässerungsanlagen anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschliesser, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Immissionen:

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

Immissions-**kontingente:**

Den festgesetzten Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 liegt die schalltechnische Untersuchung zum geplanten Gewerbegebiet "GE-Ost II" in Schwindegg" mit der Bezeichnung „Bericht Nr. 215023 / 2 vom 15.06.2015 des IB-GREINER GbR“ zugrunde.

Diese Schalltechnische Untersuchung ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

Sie wird zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GbR, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU 08/2007 – Ref. 26) sollte die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutz- bedürftigen Gebäuden bzw. Räumen nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden.

Bei einer Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 ist zu beachten, dass die Lärmpegelbereiche und daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung nur für Räume mit Tagesnutzung gelten. Bei Schlafräumen ergeben sich unter Umständen höhere Anforderungen.

Hinweise Hangbebauung und**Grundwasser:**

Das Baugebiet befindet sich an einem Hang, das Gelände fällt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt ca. 3 m nach Nordwesten ab.

Auf den Höhenplan mit Schema-Geländeschnitt und die Ausführungen in Ziff. 2 der Begründung „Angaben zum Plangebiet“ (s. Seite 14) sowie nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden wird ausdrücklich hingewiesen:

Für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen wird allen Bauherrn empfohlen ihre Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Wohn- oder Betriebsgebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen oder seitlich von den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Eine druckwasserdichte Ausbildung des Kellers (z.B. „Weiße Wanne“) einschließlich aller Öffnungen wird empfohlen. Auf die Empfehlungen in Ziff. 2 der Begründung wird verwiesen.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (<http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen

**Hinweise zur
Bahnlinie:**

Die Planungsunterlagen für die Bauvorhaben in Bahnnähe sind grundsätzlich vorab der DB AG zur Stellungnahme vorzulegen. Die Planung, Errichtung und der Betrieb der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsbereich der Deutschen Bahn ist auf Dauer sicher auszuschließen.

Sollte bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der DB überschwenkt werden so ist rechtzeitig mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranevereinbarung abzuschließen.

Nach Elektrifizierung der angrenzenden Bahnstrecke sind bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung von diesen Teilen, Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3 sowie der DB-Richtlinie 997.02 und der GUV-R B 11 vorzusehen und einzuhalten.

Das Vorhandensein möglicher Trassen, betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen usw. ist nicht auszuschließen und rechtzeitig vor Baubeginn mit der DB Netz AG abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass nahe der Grundstücksgrenze auf Bahngrund ein Telekommunikationskabel sowie Kabel der Leit- und Sicherheitstechnik sichtbar in einem aufgeständerten Kabelkanalsystem verlaufen. Dieser Kabeltrog muss jederzeit frei zugänglich sein, Beschädigungen sind in jedem Fall sicher zu verhindern.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Lagerung von Materialien entlang der Baugeländegrenze sind diese so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Material, Baustoffe, Abfälle o.ä. durch Verwehungen in den Gleisbereich gelangen können.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde. v.04.12.2014
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn Stand: ca. Dez. 2013

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2015 hat in der Zeit vom 24.07.2015 bis einschließlich 24.08.2015 stattgefunden. Dies wurde am 16.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2015 hat in der Zeit vom 24.07.2015 bis einschließlich 24.08.2015 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 24.11.2015 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 08.01.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 08.01.2016 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.01.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.01.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 20. Jan. 2016



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Schwindegg, den 21. Jan. 2016



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 21.01.2016. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

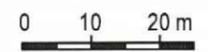
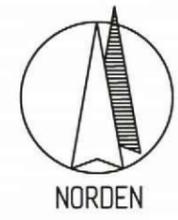
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

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

Schwindegg, den 25. Jan. 2016



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister



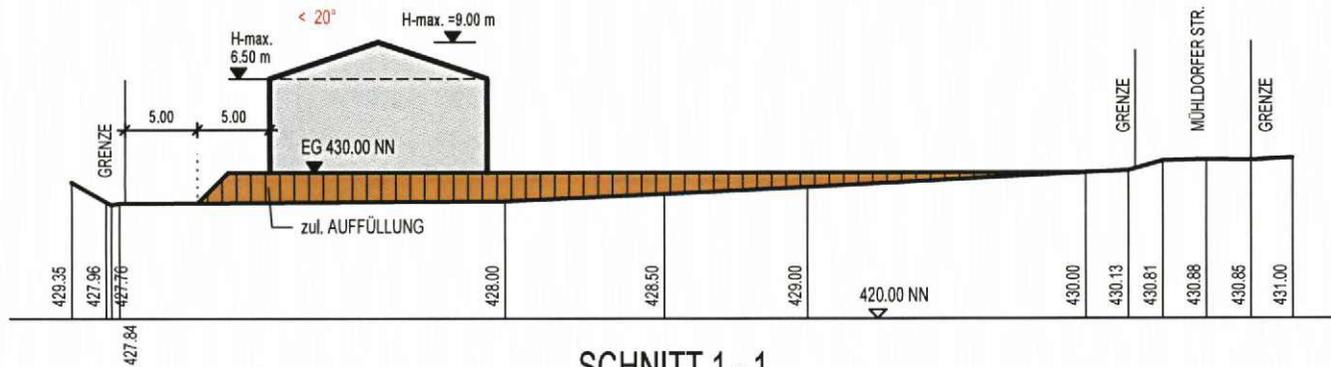
GEMEINDE SCHWINDEGG **PLANTEIL**
 LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 "GE - OST II"
 M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM **07.07.2015** ENTWURF AM **24.11.2015**
 geä.: SATZUNG AM **19.01.2016**

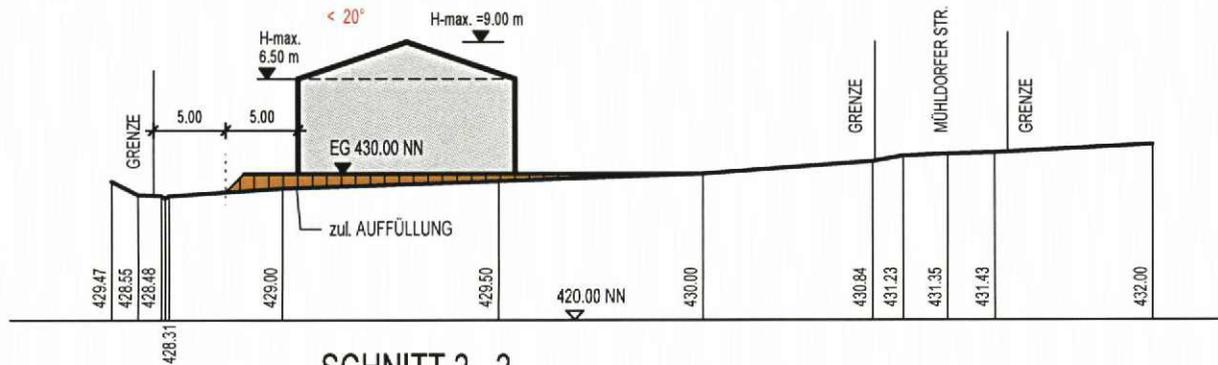
ENTWURFSVERFASSER : **THOMAS SCHWARZENBÖCK**
 ARCHITEKT - STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
 TEL: 08082 / 9420.6 FAX : 08082 / 9420.7
 E-MAIL: info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG
DANIELA REINGRUBER
 GRÜN FABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 EICHENSTR. 11, 84544 ASCHAU a. INN
 TEL: 08638/8843594 - MOBIL 0178/6851600
 E-MAIL: reingruber@gruenfabrik.com



SCHNITT 1 - 1

BEISPIEL
HALLE B = 15.00 m



SCHNITT 2 - 2

GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS ROSENHEIM

HÖHENPLAN 1

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" GE - OST II "

SCHEMA -SCHNITTE

M 1 : 500

VORENTWURF 07.07.2015

ENTWURF 24.11.2015

SATZUNG 19.01.2016

ENTWURFSVERFASSER :

THOMAS SCHWARZENBÖCK

ARCHITEKT - STADTPLANER

HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG

TEL: 08082 / 9420.6 FAX : 08082 / 9420.7

E-MAIL: info @ schwarzenboeck.com

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **GEMEINDE SCHWINDEGG**

Vorentwurf vom **07.07.2015**

Entwurf vom **24.11.2015**

Satzung vom **19.01.2016**

für das Gewerbegebiet:

“GE-OST II“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg vom 26.08.1982, mit 2. ÄNDERUNG vom 15.01.1990 entwickelt.

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Schwindegg, es wird im Norden begrenzt von der Bahnlinie München-Simbach und dem Industriegebiet „Holzwerk-Obermeier“, im Süden und Osten von der Staatsstraße St 2084, im Westen von einer ca. 100 m breiten freien, noch landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einer bewohnten ehemaligen Hofstelle, an diese anschließend das Gewerbegebiet OST.

Das Gelände fällt von der Staatsstraße zur Bahnlinie ca. 3 m ab. Entlang der nördlichen Grenze zur Bahnlinie ist ein natürlicher Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser vorhanden, der teilweise unterirdisch in Richtung Westen über das Gewerbegebiet OST verläuft und in den Ornauer Bach mündet.

Die Höhenlage des Grundwassers unter dem Gelände ist nicht bekannt, es dürfte aber bereits bei einer Tiefen von ca. 1,50 m unter OK- Gelände anstehen. *In Verbindung mit hohen Abflüssen des Ornauer Baches ist bei Hochwasser auch im Plangebiet mit geländegleichen Grundwasserständen zu rechnen.*

In Abhängigkeit von der Gründungstiefe und des möglichen Grundwasserhöchststandes kann eine druckwasserdichte Ausbildung des Kellers (z.B. „Weiße Wanne“ o.ä.) erforderlich sein. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis (beim LRA-Mü, Wasserrecht) für ggf. erforderliche Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

Für die Gründung der Gebäude und der befestigten Flächen auf dem Grundstück wird dem Bauherrn eine Baugrunderkundung dringend empfohlen.

Von Seiten der Gemeinde besteht diesbezüglich kein Bedarf, da die Erschließungsmaßnahme an der südlichen Grundstücksgrenze enden.

Das Baugebiet liegt an einem Hang, der südlich der St 2084 noch weiter ansteigt, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden. Des Weiteren sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“ auf dem Baugrundstück entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - keine - Bebauung vorhanden

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,6130 ha**.

Alternative Standorte

für Gewerbeflächen bieten sich in Schwindegg derzeit nicht an, da keinerlei Flächen verfügbar sind.

Auch in den anderen Ortsteilen der Gemeinde, wie Wörth, Walkersaich, Allersheim, Reibersdorf u.dgl. sind keine Flächen verfügbar. Wegen überwiegend vorhandener Wohnbebauung würde dort eine Gewerbegebietsausweisung auch an der Immissionsproblematik scheitern. Daher bietet sich die Anschlussfläche an das bestehende Gewerbegebiet OST im Osten von Schwindegg für die gewerbliche Weiterentwicklung an.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Ziel der Neuausweisungen der Gewerbeflächen ist die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und die Schaffung ortsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Gemeinde. Das Grundstück soll einem Schreinereibetrieb dienen, der zur Zeit in einem Wohnumfeld in Wörth eine kleine Schreinerei betreibt und dort keine Erweiterungsmöglichkeiten für seinen Betrieb hat. Vermutlich wird die Fläche in den nächsten 2-3 Jahren mit dem 1. Bauabschnitt bebaut werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
GE- Gewerbegebiet § 8 BauNVO	0,6130 ha

Im Baugebiet sind vorgesehen:

1 bis 2 Gewerbebetriebe, je mit Betriebsgebäude, Wohnung für den Betriebsleiter bzw. –Inhaber, Nebengebäuden für Lager und Garagen etc. sowie Lagerplatz.

Wohnungen sind nur im Rahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässig, aus Gründen des Lärmschutzes wird auf die Empfehlungen der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (s. Ziff. 9-Begründung) verwiesen und eine rein gewerbliche Nutzung der Grundstücke empfohlen.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5-8 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes komplett bebaut wird.

Flächenverhältnisse: Siehe Flächenangaben im Plan
Aufgliederung letzte Seite (Anhang)

5. Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über die Staatsstraße St 2084 Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Im Bereich der Anbindung ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 60 km/h vorhanden, die Gemeinde beabsichtigt das Ortsende bis mind. zum Bahnübergang zu versetzen.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Isener Gruppe

Der Anschluss ist möglich ab ca. Herbst 2015

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn - System

Der Anschluss ist möglich ab ca. Herbst 2015

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Westenthanner

Der Anschluss ist möglich ab ca. Herbst 2015

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

Eine **Kostenschätzung** für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom Ing- Büro Sehlhoff, Vilsbiburg aufgestellt.

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage der Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik GbR i.d.F.v. **19.01.2016**, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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.

8. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

9. Lärmschutz: (integriert von IB-GREINER GbR)

9.1 Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215023 / 2 vom 15.06.2015 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

In der Untersuchung wurde die Verkehrsgeschallsbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Bahnlinie Dorfen-Mühdorf und der St 2084 sowie die daraus resultierenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ermittelt.

Aufgrund des im Norden angrenzenden GI-Gebietes sind darüber hinaus für etwaige Wohnnutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von beispielsweise Grundrissorientierungen erforderlich, da aufgrund der voraussichtlich auftretenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Nachtzeit Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht an den lärmbeaufschlagten Nord-, West- und Ostfassaden vorsehen werden dürfen.

Für das Plangebiet wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung in der Form festgelegt, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der im Umfeld des Bebauungsplangebietes liegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten werden können. Durch das vorgesehene Emissionskontingent in Höhe von LEK = 65 / 50 dB(A) tags / nachts wird den geplanten gewerblichen Nutzungen ein ausreichend hohes Emissionsvermögen zur Verfügung gestellt. Aufgrund der z.T. hohen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung bleiben auch künftig weitere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

9.2 Der vollständige Bericht mit der Bezeichnung „**Bericht Nr. 215023 / 2 vom 15.06.2015**“ des „IB-GREINER GbR“ wird zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Den berührten Fachbehörden wird der Bericht übermittelt, auf Anforderung wird er auch den sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1—Blatt Flächenaufgliederung

1 Schemaschnitte mit Geländehöhen

1 Umweltbericht

11. Änderungen zum Entwurf v. 24.11.2015:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Plan- und Textteil, Begründung und in den Umweltbericht eingearbeitet, soweit diese nicht im Rahmen der Abwägung abgehandelt werden konnten.

Des Weiteren wurden im Planteil Grundstückszufahrt und Sichtdreiecke gemäß Abstimmung mit dem Staatl. Bauamt Rosenheim geändert.

Änderungen im Text und Begründung sind in blauer Schrift hervorgehoben

Satzungsbeschluss v. 19.01.2016:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet, soweit diese nicht im Rahmen der Abwägung abgehandelt werden konnten.

Der Planteil ist unverändert. Im Textteil erfolgten Ergänzungen bei Grünordnung und Werbeanlagen. Bei den Hinweisen und in der Begründung wurden Ergänzungen zur Niederschlagswasserableitung, Hangbebauung, Grundwasser und Hinweise zur Bahnlinie laut Forderungen div. Fachbehörden eingearbeitet.

Ferner wurden die Verfahrensvermerke vervollständigt. Die Änderungen in Plan, Text u. Begründung sind in **blauer Schrift** hervorgehoben.

Schwindegg, **07.07.2015**

Entwurf: 24.11.2015

Satzung i.d.F.v. 19.01.2016

Schwindegg, den **20. Jan. 2016**.....

Der Entwurfsverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

.....


Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister



UMWELTBERICHT MIT BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan „GE-Ost II“

Auftraggeber: Gemeinde Schwindegg

1. Fassung vom 7.7.2015 (Vorentwurf)
 2. Fassung vom 24.11.2015 (Entwurf)
- Satzung i. d. F. v. 19.1.2016



1	Einleitung	03
2	Beschreibung der Planung	04
2.1	Angaben zur Lage und zum Bestand	04
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	06
2.3	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	08
2.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	08
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	08
3.1	Schutzgut Boden	08
3.2	Schutzgut Wasser	09
3.3	Schutzgut Flora und Fauna	10
3.4	Schutzgut Klima und Luft	11
3.5	Schutzgut Mensch	11
3.6	Schutzgut Landschaft	
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	13
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung	13
6.2	Maßnahmen zur Minimierung	13
6.3	Maßnahmen zum Ausgleich	14
6.4	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	15
6.5	Ausgleichsfläche	15
7	Zusätzliche Angaben	17
7.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
7.2	Maßnahmen zur Überwachung	17
8	Zusammenfassung	18
9	Abbildungsverzeichnis	19

1 Einleitung

Die Gemeinde Schwindegg beabsichtigt am östlichen Ortsrand an der Mühldorfer Straße ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „GE-Ost II“ will die Gemeinde die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für das neue Gewerbegebiet schaffen.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch Teil der Begründung des Bebauungsplans. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Für die Gemeinde Schwindegg besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, aus dem sich der Bebauungsplan entwickelt.

2 Beschreibung der Planung
2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage

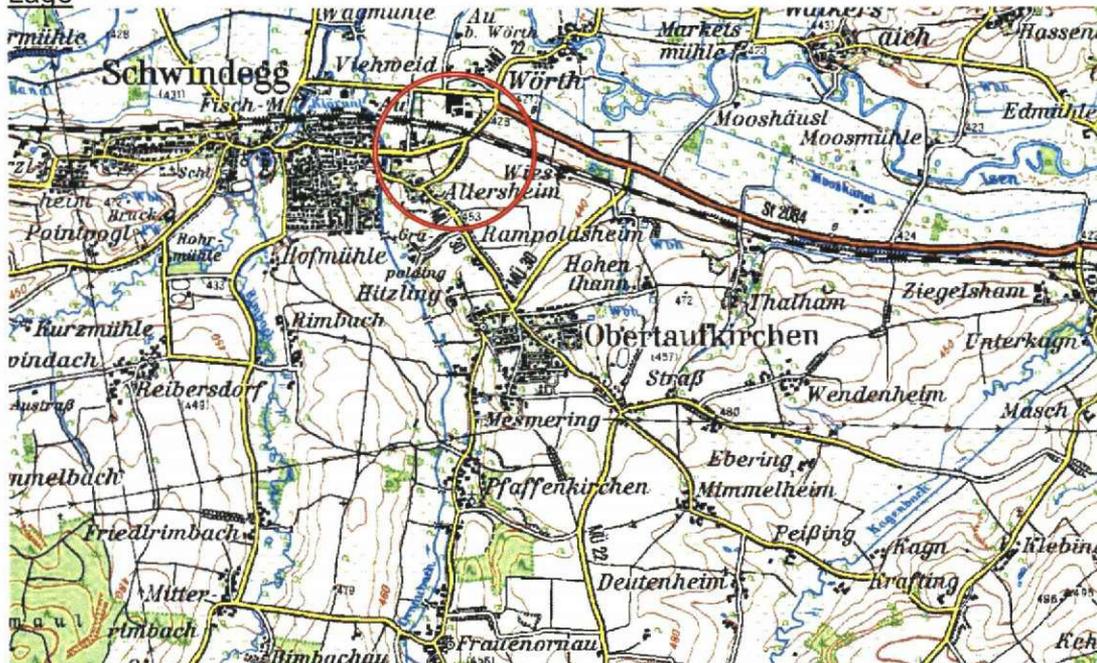


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schwindegg. Das Gebiet ist über die Staatsstraße ST 2084 (Mühldorfer Straße) erschlossen, welche südlich des Planungsgebiets verläuft. Diese Straße führt Richtung Westen ins Zentrum von Schwindegg, Richtung Osten auf die B12 und die A94.

Bestand



Abb. 02: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Planungsgebiet besteht aus einer Brachfläche. Mittig im Norden befindet sich der einzige Bestandsbaum auf der Fläche in Form einer Weide. An das Planungsgebiet schließt nördlich die Bahnlinie München-Simbach und ein Industriegebiet mit dem Holzwerk Obermeier an. Im Osten und Süden wird das Planungsgebiet von der St 2084 und im Westen von einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche begrenzt. Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück mit der FINr. 356, welches aus einer Brachfläche besteht.



Abb. 03: Brachfläche



Abb. 04: Industriegebiet und Bahngleise im Norden

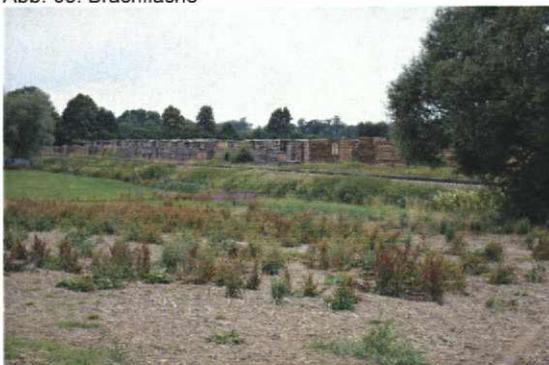


Abb. 05: Brachfläche und Bestandsbaum



Abb. 06: Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

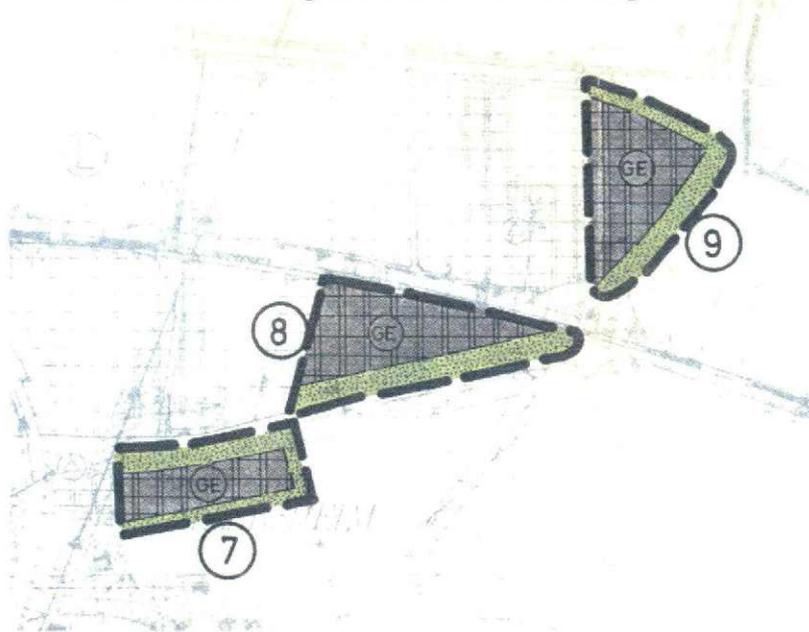


Abb. 07: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 26.8.1982 mit der 2. Änderung vom 15.1.1990 ist das betroffene Areal dargestellt.

Der südliche Rand wird von einem Schutzstreifen als Eingrünung definiert.

2.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans



Abb. 08: Bebauungsplan „GE-Ost II“

Inhalt

Der Bebauungsplan „GE-Ost II“ weist folgende Nutzungen aus:

- Gewerbegebiet mit einer GRZ von max. 0,5
- Grünflächen
- Erschließungsflächen
- Ausgleichsfläche

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 6130 m². Dabei handelt es sich um das Flurstück 356 der Gemarkung Schwindegg. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Mühldorfer Straße (St 2084) im Süden des Planungsgebietes. Die Eingrünung der Ränder durch Grünstreifen und Baumpflanzungen bzw. durch die Ausgleichsfläche dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets.

Das Gebiet wird im Norden und Süden durch eine 5 m breite arten- und strukturreiche Hecke aus Bäumen und Sträuchern und im Westen durch eine 2 m breite arten- und strukturreiche Hecke aus Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Hauptziel des Bebauungsplans „GE-Ost II“ ist es, die Gemeinde Schwindegg in der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und ortsnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen.

Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Integration des Gewerbegebietes durch eine äußere Eingrünung und die Schaffung von neuen und vielfältigeren Lebensräumen.

Das vorgesehene Gewerbegebiet soll im Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter gering gehalten werden.

2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Ein Landschaftsplan existiert für das Gemeindegebiet nicht. Des Weiteren wurde auch die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern treten hier vor allem Gley und Braunerde-Gley aus Schluff bis Lehm bzw. Braunerde aus Kiesführendem Lehm über Sand bis Lehm auf.

Das Planungsgebiet fällt insgesamt von Süden nach Norden um ca. 3,0 m. Das Gebiet ist derzeit nicht versiegelt. Es handelt sich um eine Brachfläche, teilweise ohne Vegetation. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich versiegelter oder überbauter Flächen stark beansprucht und abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen.

Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es zu einer Bodenverdichtung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Möglichkeiten zur Bodenbildung und Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus

wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind betriebsbedingt mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden nicht auszuschließen.

Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

3.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Der Grundwasserflurabstand und die Grundwasserfließrichtung sind in diesem Gebiet relativ schwierig zu beurteilen. Das Grundwasser dürfte jedoch bei einer Tiefe von ca. 1,50 m unter OK Gelände anstehen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich nach Norden in Richtung Isen.

Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Wasserschutzgebiet befindet sich nordwestlich des Planungsgebiets, ein weiteres Schutzgebiet befindet sich westlich des Planungsgebiets. Hier besteht hier jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Fließgewässern existiert an der nördlichen Grenze ein natürlicher Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers in den Ornauer Bach.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und somit kommt es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung. Da es sich bei dem vorhandenen Boden um lehmigen Boden handelt, in dem das Wasser grundsätzlich schlecht versickert, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Zufahrten und Stellplätze deutlich erhöht. Da wegen des vorhandenen lehmigen Bodens die Grundwasserneubildung schon im Bestand eingeschränkt funktioniert, wird die Grundwasserneubildung anlage- und betriebsbedingt nur gering reduziert. Da eine Versickerung des Regenwassers auf Grund des lehmigen Bodens nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen in ein geplantes Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von da aus wird das Wasser dann gedrosselt in den Graben bzw. den Ornauer Bach eingeleitet. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope. Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen anthropogen geprägten Lebensraum. Die Brachfläche ist partiell ohne Vegetation. Im Gebiet existiert ein Bestandsbaum in Form einer Weide. Auf den Flächen sind keine Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab.

Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald entwickeln. Für artenschutzrechtlich relevante Arten hat das Planungsgebiet keine Bedeutung. Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Tierarten.

Baubedingte Auswirkungen

Der heutige Vegetationsbestand wird im Zuge der Inanspruchnahme durch die Bebauung und deren Erschließung entfernt werden. Da auf dem gesamten Gebiet lediglich Flächen mit einem eingeschränkt ökologischen Wert bestehen, kommt es baubedingt zu einem geringen Verlust an Vegetation und zu keinem Verlust an Gehölzstrukturen. Auch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, das Lagern von Baumaterial und der Bau von Baustraßen stören die bestehende Vegetation nicht. Für das Schutzgut Flora sind also geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt durch die teilweise Versiegelung und der verstärkten Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auch anlage- und betriebsbedingt sind für das Schutzgut Flora nur geringe Auswirkungen zu erwarten

Für das Schutzgut Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch den Betrieb der Anlagen und die teilweise Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

Ergebnis

Anlage- und betriebsbedingt sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten, welche durch die gleichzeitige Neuschaffung breiter Grünstreifen minimiert werden soll, so dass neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen

Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Südwest bis West. Mit einer Trockenheitszahl im Bereich 50-60 kann das Klima allgemein als feucht eingestuft werden. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850 und 950 mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7 - 8 °C. Es befinden sich keine Gehölzbestände auf dem Gelände, so dass die Funktion der Luftreinhaltung nicht erfüllt ist. Die Brachfläche dient auch nicht der Kaltluftproduktion.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Bei Realisierung der Planungen werden durch die Beheizung der Gebäude, durch die Versiegelung sowie durch den zunehmenden Verkehr weitere Immissionen entstehen. Die geplanten Grünstreifen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist jedoch eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

3.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Es geht sowohl um den Schutz vor schädlichen Einwirkungen, insbesondere Lärm, Erschütterungen, Schadstoff- und Staubimmissionen als auch um die Sicherung geeigneter Erholungsmöglichkeiten und um die Sicherung der Wohnumfeldqualität.

Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit keine Erholungsnutzung. Nördlich des Planungsgebiets existiert bereits ein Industriegebiet. Die Bahnlinie führt ebenfalls im Norden am Planungsgebiet vorbei. Westlich davon liegt in einiger Entfernung eine einzelne landwirtschaftliche Hofstelle.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist für die landwirtschaftliche Hofstelle mit zusätzlichem Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Durch die Lage zwischen Staatsstrasse und Eisenbahn bzw. Industriegebiet wird sich die Situation für die Anwohner jedoch nicht verschlechtern.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Dieser wird vor allem durch den An- und Ablieferungsverkehr des Gewerbegebietes entstehen. Für die Anwohner ist mit zusätzlichem Lärm zu rechnen. Durch die Lage zwischen Staatsstrasse und Eisenbahn bzw. Industriegebiet wird sich die Situation für die Anwohner jedoch nicht verschlechtern.

Ergebnis

Insgesamt ist die Intensität der hier aufgezeigten Belastungen gering, so dass für die Anwohner und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen daher als gering einzustufen.

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu Erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Isen-Sempt-Hügellands (052) innerhalb der Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten.

Die Geländehöhe des Planungsgebiets fällt von Süden nach Norden um ca. 3 m. Die Umgebung wird durch das vorhandene Industriegebiet und die Bahngleise geprägt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Während den Bauphasen werden sich im Planungsgebiet Veränderungen vollziehen. Bis jetzt nicht vorhandene Elemente, wie die Grünstreifen, Baumreihen und eine Obstwiese (Ausgleichsfläche) werden hinzukommen.

Durch die Eingrünung werden sich die Neubauten mittelfristig gut in den Ort einfügen.

Ergebnis

Die Bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering einzustufen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Die Brachfläche weist keinen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu einem wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen.

Durch die derzeit schon optimale Lage des Planungsgebiets bildet die vorgesehene Fläche gegenüber anderen Alternativen einen sehr günstigen Standort. Im Bezug auf Lage und Erschließung sowie das bereits bestehende Industriegebiet bietet dieses Grundstück die optimalen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet in Schwindegg.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte wurden im Rahme des Verfahrens nicht untersucht. Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Baulücke, die auf Grund ihrer Lage eine sinnvolle Ergänzung zum bestehenden Industriegebiet darstellt.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen

von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig.

In Abstimmung mit der Gemeinde Schwindegg wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan übernommen. Um das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es an den Rändern mit unterschiedlich breiten Grünstreifen aus arten- und strukturreichen Hecken bzw. aus Magerwiese mit Strauchgruppen, welche auch als Minimierungsmaßnahme dienen, eingegrünt. Des Weiteren wird im Osten des Planungsgebiets eine Ausgleichsfläche angelegt.

Auch die Baumreihen sollen einen Beitrag zur Eingrünung des neuen Gewerbegebiets leisten und das Gewerbegebiet in die Landschaft integrieren.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist eine möglichst geringe Grundflächenzahl innerhalb des Gewerbegebiets einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß vermieden oder zumindest reduziert werden.

6.2 Maßnahmen zur Minimierung

Zur Minimierung der Eingriffe müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna, Mensch und Landschaft ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt gebündelt am südlichen Rand. Des Weiteren werden versickerungsoffene Beläge verwendet.

Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt einzuleiten. Grundstückszugänge und Grundstückszufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

Schutzgut Flora und Fauna

Um das Bebauungsgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren werden die Ränder durch breite Grünstreifen, Baumpflanzungen und eine Ausgleichsfläche eingegrünt. Die Grünstreifen setzen sich aus Sträuchern und Bäumen der Artenliste bzw. aus Magerwiese mit niedrigen Strauchgruppen zusammen. Des Weiteren wird das Gebiet mit Einzelbäumen durchgrünt. Für fensterlose Fassaden und Flachdächer ist eine Begrünung vorgesehen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet wird mit Bäumen, Grünstreifen und einer Ausgleichsfläche durchgrünt. Fassadenbegrünung und Dachbegrünung wirken sich positiv auf die Schutzgüter Klima und Luft aus.

Schutzgut Mensch

Um das Bebauungsgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren werden die Ränder durch breite Grünstreifen und Baumpflanzungen eingegrünt.

Schutzgut Landschaft

Zur Gestaltung des künftigen Gewerbegebiets sind breite Grünstreifen an den Rändern und eine Ausgleichsfläche geplant. Sie verringern die Versiegelung und die Aufheizung und dienen der Versickerung und damit der dezentralen Rückführung des weniger verschmutzten Niederschlagswassers in den Naturkreislauf.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minimierung haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

1. Schaffung neuer und vielfältiger Lebensräume
2. Anlage von Strukturen zur Luftreinhaltung und Lüfterneuerung
3. Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen
4. Schaffung einer Eingrünung und Integration in die Landschaft
5. Erweiterung der biologischen Vielfalt

6.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Das Grundstück weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Im neuen Bebauungsplan wurde für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,50 festgelegt. Die GRZ von 0,50 kann, gemäß §14 Baunutzungsverordnung, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,50 ein maximaler Versiegelungsgrad von 75,0%. Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf. Die auszugleichenden Flächen werden nach Bayerischem Leitfaden wie folgt eingestuft:

Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung):

Die Brachfläche stellt eine ausgeräumte Nutzfläche dar und ist für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll. Des Weiteren bietet sie keine Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild ist die Brachfläche als gering einzustufen und hat auch als Lebensraum für Flora und Fauna wenig Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft.

Festlegen der Kompensationsfaktoren:

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ von über 0,35 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I (geringe Bedeutung für Natur und Landschaftsbild) zwischen 0,3 bis 0,6 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird ein Wert von 0,4 für die auszugleichende Fläche des Gewerbegebiets festgelegt.



Abb. 09: Bewertung

6.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Somit ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 4330 m² ein Ausgleichsbedarf von 1732 m².

Die Restfläche von 1800 m² wird in die Betrachtung nicht einbezogen, da sie keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung erfährt. Diese Restfläche besteht aus den Grünstreifen für die Minimierungsmaßnahmen und der Ausgleichsfläche.

Auszugleichende Fläche	qm	qm	K - Faktor	Summe
Gewerbegebiet inkl. Zufahrt und Stellplätze		4330,00	0,4	1732,00
Minimierungsmaßnahme Grünstreifen	940		0	
Ausgleichsfläche Flurstück 356 (Gemarkung Schwindegg)	860		0	
Summe auszugleichende Flächen	1800	4330,00		1732,00

6.5 Ausgleichsfläche

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets erbracht.

Die Fläche von 1732 m² wird auf zwei Grundstücken ausgeglichen.

Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets			A-Faktor	qm
Flurstück 356/Teil (Gemarkung Schwindegg)		860,00	1	860,00
Flurstück 543/Teil (Gemarkung Walkersaich)		872,00	1	872,00
Summe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets				1732,00

Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebiets

Beim Flurstück 356 der Gemarkung Schwindegg handelt es sich um einen Teil des Planungsgebiets. Der Östliche Teil ist als Ausgleichsfläche geeignet, da sie ökologisch aufgewertet werden kann. Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung festgelegt.

Festsetzungen zur Ausgleichsfläche

1. Die Wiese wird ab Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
2. Es werden Obsthochstämme gemäß Planzeichen und Pflanzliste gepflanzt.
3. Auf der Fläche wird ein Bienenstand errichtet.
4. Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
5. Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen.
6. Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
7. Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass der Abstand und die Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse (Mittelachse des Gleises) ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.
8. Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.
9. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

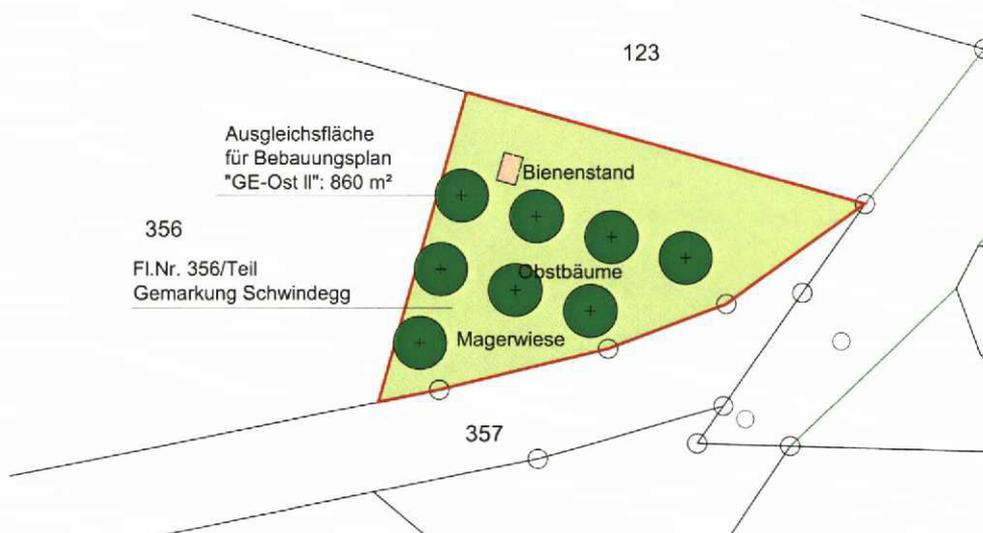


Abb. 10: Ausgleichsfläche auf Flurstück 356/Teil der Gemarkung Schwindegg

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets

Die 872 m² große Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 543 der Gemarkung Walkersaich. Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung festgelegt.

Festsetzungen zur Ausgleichsfläche

1. Die Wiese wird ab Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
2. Es werden Obsthochstämme gemäß Planzeichen und Pflanzliste gepflanzt.
3. Entlang der nordwestlichen Grenze wird eine 2 bis 3 reihige Feldhecke gemäß Artenliste angelegt.
4. Der vorhandene Zaun wird im Zuge der Anlage der Ausgleichsfläche entfernt.
5. Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
6. Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen.
7. Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
8. Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.
9. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.



Abb. 10: Ausgleichsfläche auf Flurstück 543/Teil der Gemarkung Walkersaich

Insgesamt ergeben beide Flächen eine Gesamtfläche von 1732 m². Der Ausgleichsbedarf ist somit gedeckt.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und

den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Minimierung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schwindegg wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie oben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Schwindegg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden geschützten Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Schwindegg zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8 Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „GE-Ost II“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Oberflächengewässer, Grundwasser, Flora, Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Durchgrünung des Gebiets, werden diese Auswirkungen reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Flora	gering	gering	gering	gering
Fauna	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering

9 Abbildungsverzeichnis

Abb.01: Lage des Gebiets	04
Abb.02: Darstellung des Bestands im Luftbild	05
Abb.03: Brachfläche	06
Abb.04: Industriegebiet und Bahngleise im Norden	06
Abb.03: Brachfläche und Bestandsbaum	06
Abb.04: Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen	06
Abb.05: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	07
Abb.07: Bebauungsplan „GE-Ost II“	08
Abb.08: Bewertung	15
Abb.09: Ausgleichsfläche auf Flurstück 356/Teil der Gemarkung Schwindegg	16
Abb.10: Ausgleichsfläche auf Flurstück 543/Teil der Gemarkung Walkersaich	17