

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG NR. 16 (Hirzlheim Nordwest, Teil 2)

GEMEINDE SCHWINDEGG
GEMARKUNG SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHLendorf AM INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



Plankooperation:

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

Architektur
Johannes
Kessner
JK

und

BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

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

Datum Druck: 02.05.2024
Stand: **VORENTWURF**

Bearbeitung:

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

1.	Begründung	4
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung.....	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	5
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).....	5
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen.....	6
1.3.1.4	Verfahrensart	6
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen.....	7
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	7
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	7
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen.....	8
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	8
1.4.1	Räumliche Lage und Begrenzung	8
1.4.2	Verkehrsanbindung	9
1.4.3	Infrastruktur und Wirtschaft	9
1.5	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB.....	9
2.	Umweltbericht.....	13
2.1	Einleitung	13
2.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	14
2.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1).....	14
2.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2).....	14
2.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3).....	14
2.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....	14
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	14
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	14
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	14
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	15
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung.....	15
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG.....	15
2.2.2.1	Schutzgut Fläche	15
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen	16
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	17
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten	18
2.2.2.5	Schutzgut Wasser.....	20
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft.....	22
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	23
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter	24
2.2.2.9	Wechselwirkungen.....	24
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB 25	26
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	26
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung.....	26
2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	26
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	26
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	26

2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	26
2.4.3	Eingriffsregelung	27
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....	27
2.4.3.2	Ausgleichsfläche.....	27
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	27
2.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	27
2.5.1	Standortwahl	27
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	28
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	28
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29

Vorentwurf

1. Begründung

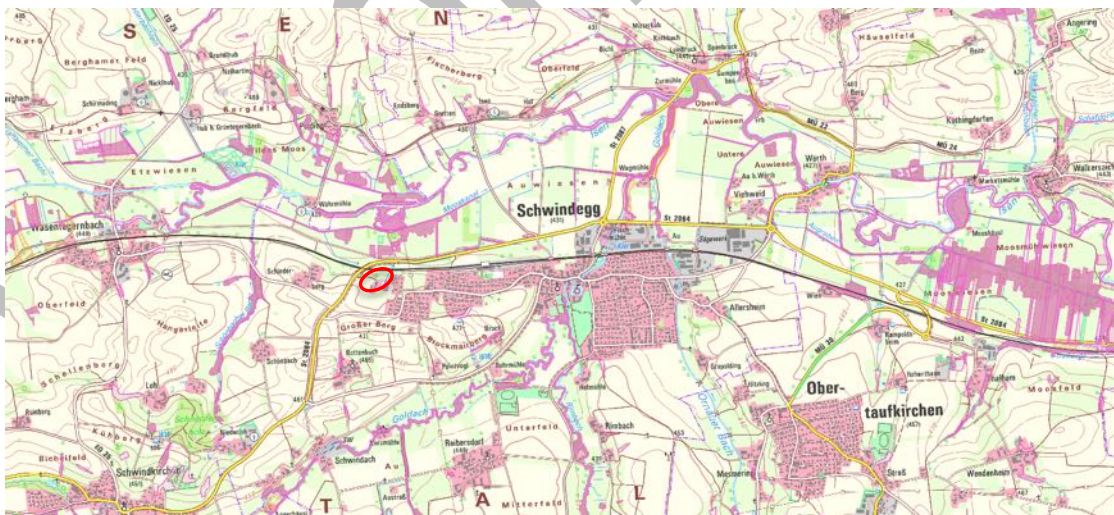
1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schwindegg plant Änderungen am Flächennutzungsplan vorzunehmen. Aufgrund des bestehenden hohen Bedarfs an Wohnraum beabsichtigt die Gemeinde Schwindegg mit der vorliegenden Planung die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Allgemeine Wohngebiet, Gemarkung Schwindegg, schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.

Das Allgemeine Wohngebiet soll am nordwestlichen Ortsrand von Schwindegg, Gemarkung Schwindegg, im Anschluss an bestehendes Wohngebiet (W) entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen der Gemeinde im kurzfristig nicht zur Verfügung. Schwindegg gehört zur Region Südostoberbayern (Region 18) und liegt im Regierungsbezirk Oberbayern. Im Rahmen dieser Änderung werden auch die Flächen für die Wasserrückhaltung an die tatsächlich erforderliche Größe angepasst und die neue Straßenführung und der Feldweg in den Flächenutzungsplan integriert. Im südlichen Bereich sind keine Änderungen des FNP erforderlich. Es werden über das bisher dargestellte Wohngebiet hinaus nur 1.800qm zusätzlich als Wohngebiet ausgewiesen.

Die 16. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schwindegg nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Hirzheim Nordwest, Teil 2“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes



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

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

ST 2084. Die Gemeinde besitzt einen Bahnhof und liegt an der Bahnstrecke zwischen München und Mühldorf am Inn.

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

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

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

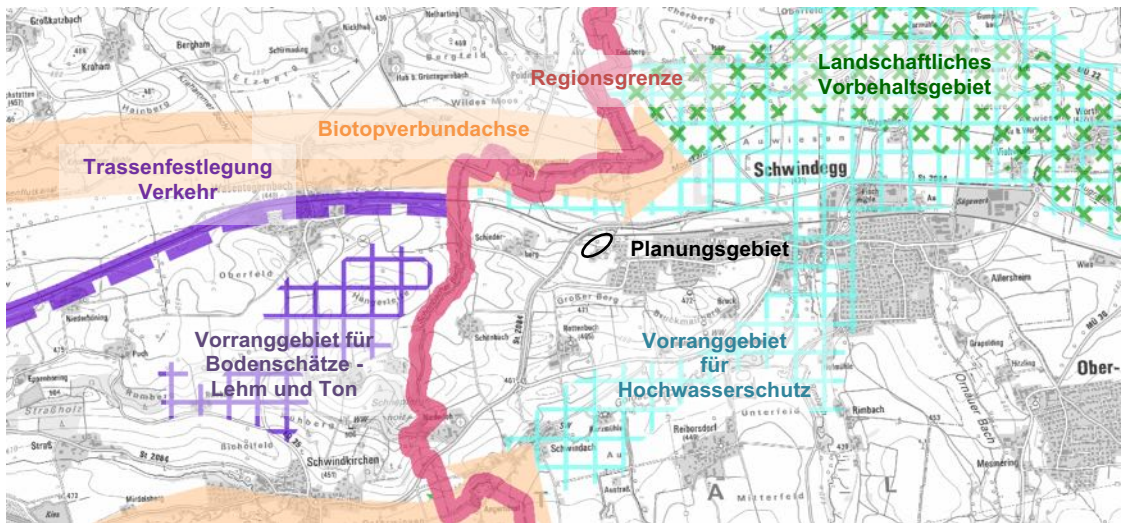
1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

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

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

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



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

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

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Ausbau der Bahnstrecke

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

Geplantes Regenrückhaltebecken

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

Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Mühldorf am Inn

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

Bebauungsplan zum bestehenden Baugebiet „Hirzlheim Nordwest“

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

1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (PG)

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

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

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“ liegen teilweise nicht vor, daher wird der Flächennutzungsplan mit der vorliegenden Unterlage geändert (16. Änderung).

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden folgende Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

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

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

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

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 709 (TF), 710(TF), 711(TF), 711/1(TF), 748/4, 713 (TF) und 754/2 (TF), Gemarkung Schwindegg schließt eine Fläche von 1,0 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

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



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

1.4.2 Verkehrsanbindung

Die geplante Erschließungsstraße ist zum Teil bereits Bestand und schließt an die bereits bestehende „Hochriesstraße“ südlich des Planungsgebiets an. In Richtung Osten führt die „Hochriesstraße“ zur Tegernbachstraße, welche in Richtung Westen zur Staatsstraße 2084 führt. In Richtung Osten führt die Tegernbachstraße in Richtung Ortsmitte von Schwindegg.

1.4.3 Infrastruktur und Wirtschaft

Die Gemeinde Schwindegg hält zahlreiche soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kindertagesstätte, Grundschule mit Angebot der Schulkindbetreuung, Musikschule, Pfarr- und Gemeindebücherei, Volkshochschule in Schwindegg, weitere Einrichtungen in anderen Ortschaften), Einrichtungen im Gesundheits- und Sozialbereich (darunter MVZ Isental, Sanatorium Schwindegg) und kirchliche Einrichtungen vor. Schwindegg verfügt über ein intaktes Vereinsleben und kann zahlreiche Sport- und Freizeitangebote vorweisen. Die Wasserversorgung in Schwindegg erfolgt durch die Wassergenossenschaft Angering-Isen sowie durch den Wasserzweckverband zur Wasserversorgung der Isener Gruppe. Abwasser: Die Gemeinde Schwindegg führt ihre Abwasserbeseitigung (Kläranlage Schwindegg) als Regiebetrieb im Rahmen des regulären Haushalts. Die Energieversorgung (Strom, Gas) erfolgt im Gemeindegebiet durch verschiedene Anbieter.

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

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

1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

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

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

Siehe Kapitel Mensch /Immissionen

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

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

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

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

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“.

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

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

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

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

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

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

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

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

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

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

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

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

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

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

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

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

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

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

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden 16. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

2.1.1 Inhalt, Ziele und Beschreibung des Vorhabens

Die vorliegende Planung hat die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zum Ziel. Es sollen Wohnflächen im Nordwesten von Schwindegg zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs geschaffen werden bzw. an die tatsächliche Flächenausdehnung angepasst werden. Das Wohngebiet soll auf derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland und Acker) am Ortsrand, im Anschluss an bereits bestehendes Wohngebiet, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Die Flächen im Planungsgebiet sind im Flächennutzungsplan zum Teil bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und für diese bauliche Entwicklung vorgesehen, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist jedoch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es sind Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit geplant. Die Wohnformen sind sowohl für junge Familien interessant als auch für Senioren und Singles und werden überwiegend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt.

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

Die Grünordnung sieht Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung, Schutz und Gestaltung vor und erfolgt auf Bebauungsplanebene. Durch das Vorhaben entstehende, nicht zu vermeidende Eingriffe sind auszugleichen.

2.1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.2.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

2.1.2.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

2.1.2.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

2.1.2.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Ja, angrenzend	Wird in Planungen berücksichtigt, daher nicht zu erwarten
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja, Maßnahmen erforderlich wg. Bahnstrecke nördlich, Staatsstraße St 2084 westlich	Aufgrund getroffener Festsetzungen nicht zu erwarten

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 18, Südostoberbayern) und einer Ortsbegehung im März 2024.

2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt:

- Teile des Planungsgebietes sind in schon erfolgten Planungen auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits als geeignete Wohngebiete eruiert worden.
- Die bestehende Nachfrage nach Flächen für Wohnen soll gedeckt und attraktiver Wohnraum für junge Familien, Singles und Senioren geschaffen werden.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein bereits bebautes Wohngebiet am Hauptort der Gemeinde.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage direkt an der Hochriesstraße.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (z.B. Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für das geplante Allgemeine Wohngebiet aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen; der Bereich nordöstlich mit wassersensiblen Bereich wird nicht mit Wohngebiet bebaut, dort entsteht ein Regenrückhaltebecken
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass im Gemeindegebiet Schwindegg keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GR/GRZ sowie weitere Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Die Neuausweisung von Wohngebietsflächen beträgt außerdem nur 0,18 ha. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Hirzheim Nordwest, Teil 2“) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering/mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es bereits bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen von der Bahntrasse nördlich, der Staatsstraße 2084 westlich sowie nördlich, vom bestehenden Wohngebiet östlich und der Wohnbebauung im Außenbereich (ehemalige Hofstelle) südlich sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen (westlich und südwestlich) aus. Von den bestehenden Verkehrsflächen gehen Lärm, Licht und Abgase bzw. Luftschadstoffe aus. Durch die landwirtschaftliche Nutzung umgebender Flächen ist zudem mit temporären Geruchsbelastungen zu rechnen. In der Umgebung befinden sich ansonsten keine störenden, z.B. gewerblichen Nutzungen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Schwindegg liegt gemäß Karte 3a Landschaft und Erholung des Regionalplans (Stand 20.03.2002) im Gebiet für Tourismus und Erholung „Nummer 8 – Mühldorf am Inn / Inn- und Forstbereiche“. Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Das geplante Allgemeines Wohngebiet führt zu weiteren Emissionsquellen für Lärm, Staub, Licht, Treibhausgasen und Luftschadstoffen.
- Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung durch Anwohner, Anlieger sowie Liefer- und Entsorgungsverkehr, jedoch in moderatem Rahmen und im bereits vorbelasteten Bereich.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.
- Die nahegelegenen Emissionsquellen, insbesondere die Bahntrasse und Staatsstraße sind in der Planung zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesene Nutzung sind einzuhalten. Durch „lärmoptimierte Grundrissgestaltung“ (passiver Schallschutz) sowie weitere Maßnahmen (voraussichtlich Lärmschutzwand Bahn etc.) werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert. Die Maßnahmen werden auf Bebauungsplanebene festgesetzt.
- Die Nutzung Erneuerbarer Energie z.B. Photovoltaik soll empfohlen werden, u.a. zur Einsparung von schädlichen Treibhausgasen.
- Ein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) wurde erstellt.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand: Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend als Grünland und zum Teil als Ackerland, genutzt. An der südlichen Grenze verläuft die Hochriesstraße und östlich angrenzend liegt bestehendes Wohngebiet (Hirzlheim Nordwest). Südlich des Vorhabens befindet sich ein Wohnhaus (ehemalige Hofstelle). Westlich und südwestlich des Planungsgebiets liegen weitere landwirtschaftliche Ackerflächen. Im Nordosten des Planungsgebiets liegt ein Gewässer (Graben), der von Süden nach Norden verläuft. Das Gebiet ist Teil eines „Wassersensiblen Bereichs“ gemäß den Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Quelle: Fin-Web). Es liegen weitere Gewässer im Umfeld sowie ein Feuchtbiotop angrenzend an ein Stillgewässer (Gartenteich) südöstlich des Vorhabens vor.

Es handelt sich um das amtlich kartierte Biotop mit der Nummer 7739-1085-001, Bezeichnung „Feuchtgebiet am westlichen Ortsrand von Schwindegg“. Das Biotop liegt außerhalb des Planungsgebiets. Nördlich vom Planungsgebiet, etwa 80m entfernt, befindet sich das FFH-Gebiet „7739-371 Isental mit Nebenbächen“. Es befinden sich keine weiteren amtlich kartierten Biotope auf angrenzenden bzw. nahegelegenen Flächen zur Planung.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen zahlreicher wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten außerhalb des Planungsgebiets, im Umfeld und in der weiteren Umgebung. Dabei handelt es sich um nachgewiesene Sichtungen bei Vorhandensein entsprechender Lebensraumstrukturen wie z.B. Gewässer- und Feuchtstrukturen. So gibt es zahlreiche Nachweise von wertgebenden Libellen-, Schmetterlings-, Heuschrecken- und Amphibienarten, darunter beispielsweise Gebänderte Prachtlibelle, Mädesüß-Perlmutterfalter, Sumpfgrashüpfer und Teichmolch, nördlich des

Planungsgebiets, bzw. nordwestlich von Schwindegg auf Flächen in der Isenaue sowie am Mooskanal. Im südöstlich des Vorhabens angrenzenden Biotopbereich mit Fischteich und Tümpel wurde im Jahr 1992 der Grasfrosch nachgewiesen. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt. Weitere Informationen siehe Begründung Kapitel Artenschutz Bebauungsplan „Hirzheim Nordwest, Teil 2“.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von un bebauten Flächen. Insbesondere durch die Planung versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich um intensiv genutzte Grünland- und Ackerfläche.
- Es liegen keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Planungsgebiets, es ist jedoch ein angrenzendes Biotop südöstlich von der Planung betroffen. Das Biotop ist im Zusammenhang zu sehen mit dem nordöstlichen Geltungsbereich und wird planerisch berücksichtigt. Der bestehende Graben im Nordosten des Planungsgebiets, südlich angrenzend zum geplanten Regenrückhaltebecken (Planung Sehlhoff GmbH) wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und bleibt als Verbindungssachse erhalten.
- Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum. Vorbelastungen bestehen durch die angrenzenden Bahngleise, Staatsstraße ST 2084, Ortsstraßen, die bestehenden Siedlungsbereiche von Schwindegg sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung im Planungsgebiet eingestellt. Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, weitere Emissionen z.B. durch die Beheizung der Gebäude) auszugehen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene im Zuge des parallel erstellten Bebauungsplans sind siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen und Vorgaben für private und öffentliche Grünflächen (siehe Bebauungsplan „Hirzheim Nordwest, Teil 2“ - Planteil).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Feuchtbiotop mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen außerhalb des Planungsgebiets. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden im Bebauungsplan „Hirzheim Nordwest, Teil 2“ getroffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend landwirtschaftlich, als Acker und Grünland, genutzt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt. Gemäß der

Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.

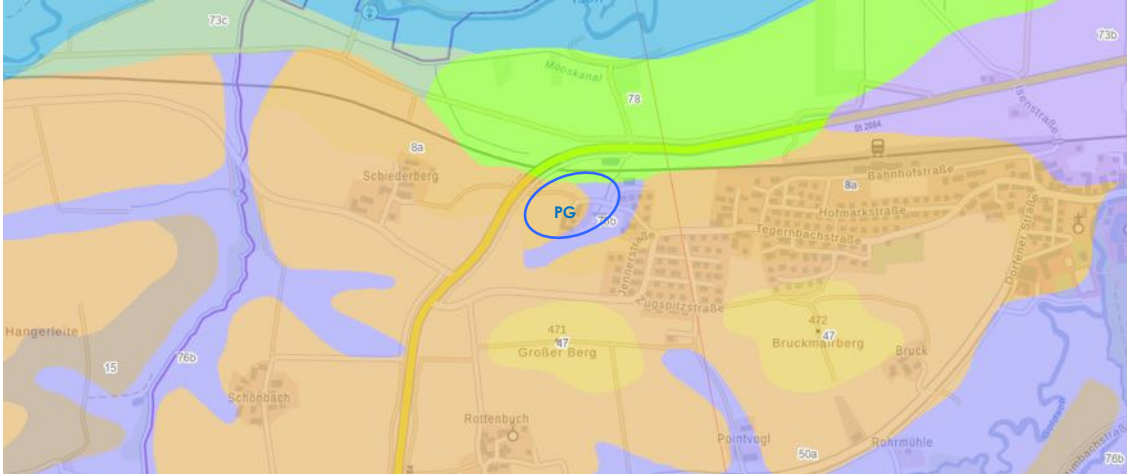


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt, mit Planungsgebiet (PG) Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
76b (Farbe in der Legende: blau)	76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)
8a (Farbe in der Legende: braun)	8a: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
78 (Farbe in der Legende: grün)	78: Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld bzw. Wirkraum der Planung befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, kein Bodendenkmal.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegt das Planungsgebiet auf der Einheit sL3D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 67 bis 60). Die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich gemäß den Angaben zu den Bodenfunktionen im mittleren Bereich (Quelle: Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt).

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering, im wasserbeeinflussten Bereich (ÜBK25-Einheit 76b) als mittel einzustufen. Das Wasserrückhaltevermögen der Böden bei Starkregenereignissen bewegt sich gemäß den Angaben des Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu den Bodenfunktionen im mittleren Bereich, beim nördlich angrenzenden Gebiet (Bereich bei Bahntrasse und sog. „Mooskanal“) im geringen Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion

wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Denkmalschutz:

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

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen nachfolgender Planungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

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

Südöstlich vom Vorhaben, etwa 450m entfernt, liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Schwindegg“.

Die Böden sind nur mäßig sickertfähig und tragen nur mäßig zur Grundwasserneubildung bei.

Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung je nach Feinkornanteil von mäßig bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation / Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften/ Schutzfunktionseigenschaften
Deckschicht Lösslehm oder Decklehm	Schluff, feinsandig, tonig bis Feinsand, schluffig mit wechselndem Karbonatgehalt; Mächtigkeit bis 5 m	Deckschicht aus Lockergestein mit sehr geringen bis geringen Porendurchlässigkeiten; überwiegend hohes bis sehr hohes Filtervermögen
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie)	Sand, Schluff und Ton im Wechsel mit untergeordnet Feinkieslagen und Geröllschnüren, lokal bis 1 m mächtige Kohleflöze; Mächtigkeit mehrere 10er Meter bis max. 100 m;	in sandig-kiesigen Partien Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in feinkörnigeren Partien mit geringeren Durchlässigkeiten, häufig durch Hausbrunnen genutzt, oft zusammen mit älteren Molasse- oder quartären Einheiten; mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Oberflächengewässer liegen innerhalb des Planungsgebiets (Graben nordöstlich im PG) sowie außerhalb (nördlich der Bahntrasse Isental mit Gewässern, südöstlich angrenzend Feuchtbiotop mit Stillgewässer). Die Verbindungsachse zwischen den Gewässern ist zu erhalten.
- Es sind keine ausgewiesene Hochwassergefahrenflächen oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Planungsgebiet vorhanden, nördlich des Vorhabens liegt jedoch das Isental, in welchem gemäß Regionalplan ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz verzeichnet ist.
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen weiter entfernt, etwa 180m nördlich vom Vorhaben im Isental sowie südlich, etwa 850m vom Vorhaben entfernt, im Bachtal der Goldach.
- Es ist ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereichs geplant (siehe auch Planung Sehlhoff GmbH sowie Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan)
- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete liegen außerhalb der Planung, das Trinkwasserschutzgebiet „Schwindegg“ liegt südöstlich des Vorhabens ca. 450m entfernt.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerefähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.

- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- In den Grundwasserkörper soll nicht eingegriffen werden. Gemäß Daten aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu Grundwassergleichen beträgt die Grundwasserhöhe etwa 430 MNN. Die Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt etwa 446 im Süden bis etwa 434 MNN im Nordosten.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Gemäß den Angaben des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) Mühldorf am Inn liegt Schwindegg in der Naturräumlichen Einheit „052 - Isen-Sempt-Hügelland“. Da für diesen Bereich keine eigenen klimatischen Angaben bestehen und auch keine allgemeinen Klimaangaben zum Landkreis im ABSP verzeichnet sind, werden Auszüge der Klimaangaben der Website <https://de.climate-data.org> herangezogen: Das Klima im Landkreis Mühldorf am Inn wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Mühldorf am Inn hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. In Mühldorf am Inn herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9,8 °C. Über das Jahr fällt 1011 mm Niederschlag. Der meteorologische Sommer fängt Ende Juni an und hört Mitte September auf.

Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die Vegetation und das Gelände bestimmt. Hier liegen überwiegend Grünland- und Ackerflächen, bebaute/versiegelte Bereiche sowie zum Teil Gehölzbestand vor. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten hin ab. Durch die Lage am Ortsrand hat das Gebiet eine gute Durchlüftung. Die landwirtschaftlichen Flächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen, die Gehölzflächen zur Reinigung der Luft und zur Frischluftentstehung.

Bewertung / Planung:

- Es ist temporär von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung anderer Emissionen, z.B. des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) und der Beheizung der Gebäude gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- Es gehen Grünlandflächen und damit Flächen mit Kaltluftentstehungspotenzial am Ortsrand von Schwindegg verloren.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit)

innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Schwindegg liegt gemäß Karte 3a Landschaft und Erholung des Regionalplans (Stand 20.03.2002) im Gebiet für Tourismus und Erholung „Nummer 8 – Mühlendorf am Inn / Inn- und Forstbereiche“. Der Geltungsbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets hat keine ausgewiesene Erholungsfunktion. Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage am Ortsrand, Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Der beplante Bereich ist von Norden, Westen und Südwesten aus einsehbar. Das geplante Wohngebiet bindet an bestehende Siedlung im Nordwesten von Schwindegg an.

Bewertung / Planung:

- Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet geht unbebaute Landschaft verloren. Die derzeit freie Sicht vom Ort aus in die Landschaft wird verändert. Die technische Überprägung der Landschaft, die durch die vorhandenen Straßenkörper, die Bahntrasse und bestehende, benachbarte Siedlungsgebiete bereits vorhanden ist, wird durch das Vorhaben erhöht.
- Im Zuge des 2-gleisigen Ausbaus der Bahnstrecke ist zum Lärmschutz eine Lärmschutzwand zum Schutz der Siedlungsgebiete in Schwindegg geplant. Diese anthropogenen Elemente wirken sich in Form von technischer Überprägung auch auf das Landschaftsbild aus.
- Es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt (derzeit in Aufstellung im Parallelverfahren).
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll weitgehend erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und die geplanten Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen im Sinne einer Durchgrünung sowie eine Eingrünung in Richtung Westen zum planungsrechtlichen Außenbereich (hier durch geplante Ausgleichsflächen mit Streuobstwiesen im Komplex mit artenreichem Grünland) sollen die Einbindung des Allgemeinen Wohngebiets in die Landschaft sichern. Im Norden und Südosten sind bereits Gehölze im Bestand vorhanden, welche das Gebiet zusätzlich in die Landschaft einbinden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets, jedoch angrenzend.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegt das Planungsgebiet auf der Einheit sL3D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 67 bis 60). Die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich gemäß den Angaben zu den Bodenfunktionen im mittleren Bereich (Quelle: Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt).

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung.

Bewertung / Planung:

- Es gehen Landwirtschaftsflächen (vor allem Grünland, zum kleineren Teil Acker) mit mittlerer Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung (Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln) verloren.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es ist eine Durchgrünung des geplanten Wohngebiets sowie eine Eingrünung in Richtung Westen (hier durch geplante Ausgleichsflächen mit Streuobstwiesen im Komplex mit artenreichem Grünland) zur Einbindung in die Landschaft vorzusehen (siehe auch Kapitel Landschaftsbild).
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.5 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt

2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohnraum müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

2.4.3 Eingriffsregelung

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

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“

2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um Landwirtschaftsflächen (Grünland und Ackerland). Es sind auch Gehölze betroffen. Im Nordosten des Planungsgebiets liegt ein zu erhaltender Graben. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden.

Der Kompensationsbedarf soll auf den geplanten Ausgleichsflächen, zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches als Streuobstwiesen im Komplex mit artenreichem Grünland im Westen, sowie auf anderen gemeindlichen Flächen Ökokontos gedeckt werden.

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

2.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde Schwindegg hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets eruiert.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Allgemeinen Wohngebiets für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehende Erschließung auf kurze Entfernung möglich
- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen von Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“ dargelegt.

2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Allgemeine Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Schwindegg und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung eines Allgemeinen Wohngebiets im Nordwesten von Schwindegg, Gemarkung Schwindegg, erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Damit trägt die Gemeinde Schwindegg der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum für junge Familien, Singles und Senioren Rechnung. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen. Das Vorhaben erfolgt außerhalb von sensiblen Bereichen oder Schutzgebieten, bzw. werden wassersensible Bereiche im Nordosten des Planungsgebiets planerisch berücksichtigt. Südöstlich des Planungsgebiets, außerhalb, befindet sich zudem ein Feuchtbiotop.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist ein großer Teil der Flächen bereits als geplantes Wohngebiet dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen, die auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Hirzlheim Nordwest, Teil 2“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Aufgrund der Lage westlich der Staatsstraße ST 2084 sowie südlich der Bahn-Strecke München - Mühldorf a.Inn sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Ein Lärmschutzgutachten wird erstellt.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Wasser	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Schutzgebiete / Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Roland Kamhuber

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