



UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Allersheim“ – Deckblatt Nr.1

Auftraggeber: Gemeinde Schwindegg

1. Fassung vom (Vorentwurf) 18.01.2022

2. Fassung vom (Entwurf) 25.10.2022

Satzung i.d.F.v. 25.10.2022

Deckblatt Nr. 1 vom 24.03.2026

1	Einleitung	03
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	05
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	05
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	07
2.1	Schutzgut Boden	07
2.2	Schutzgut Wasser	08
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	08
2.5	Schutzgut Mensch	08
2.6	Schutzgut Landschaft	08
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	09
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	09
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
4.2	Ausgleich	12
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
7	Maßnahmen zur Überwachung	13
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
9	Abbildungsverzeichnis	15

1 Einleitung

Die Gemeinde Schwindegg beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand bei Allersheim ein neues Wohngebiet mit einer gemischten Bebauung aus Mehrfamilienhäusern, Einfamilien- und Doppelhäusern auszuweisen. Im Rahmen des Bebauungsplans „Allersheim“ will die Gemeinde Schwindegg ein allgemeines Wohngebiet ausweisen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan wird mit dem Deckblatt 1 nur im gekennzeichneten Bereich geändert. In allen übrigen Teilen behält der Bebauungsplan seine Gültigkeit.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen 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.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Lage

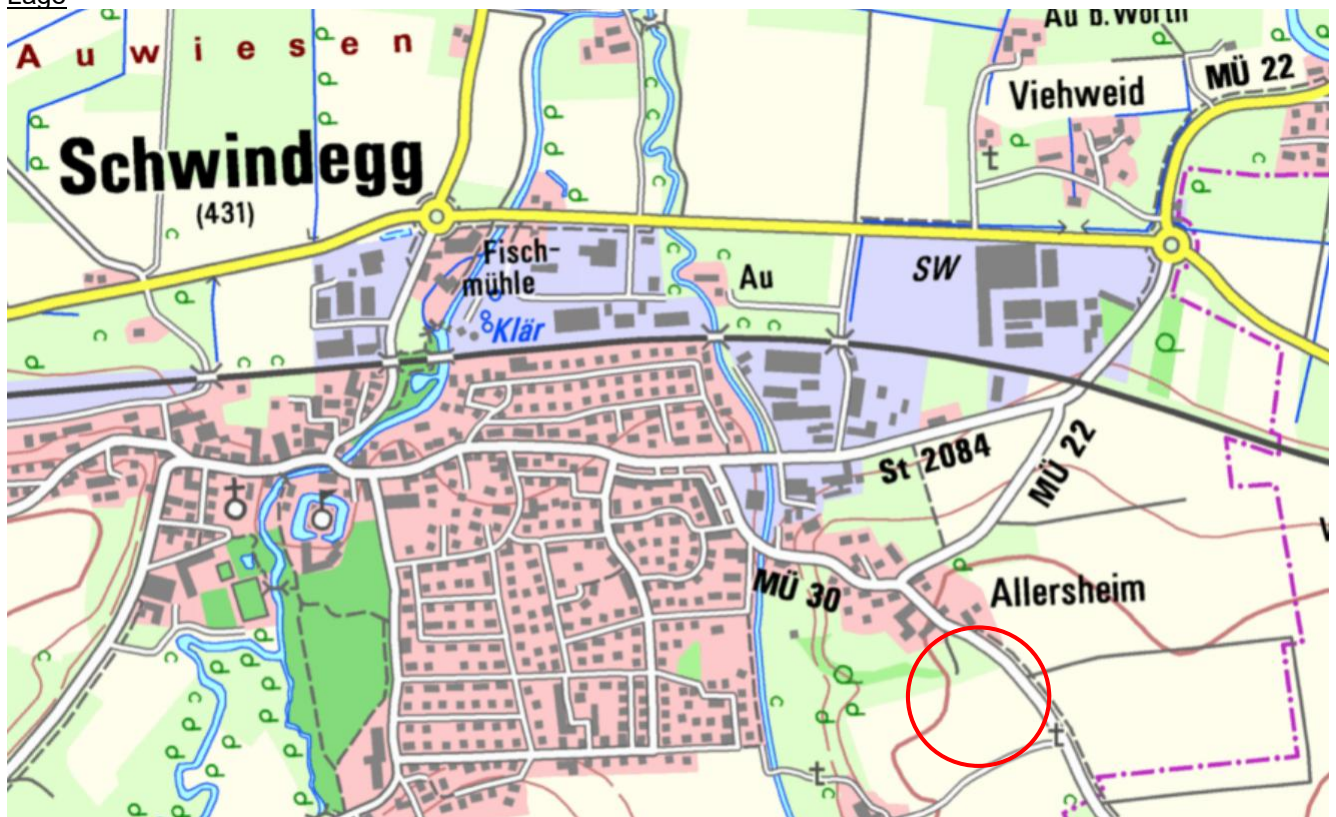


Abb. 01: Lage des Gebiets bei Allersheim

Das Plangebiet befindet sich südlich von Allersheim im Südosten des Gemeindegebiets. Nördlich davon verläuft die Kreisstraße MÜ 22 (Haager Straße), über die das Planungsgebiet erschlossen wird.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

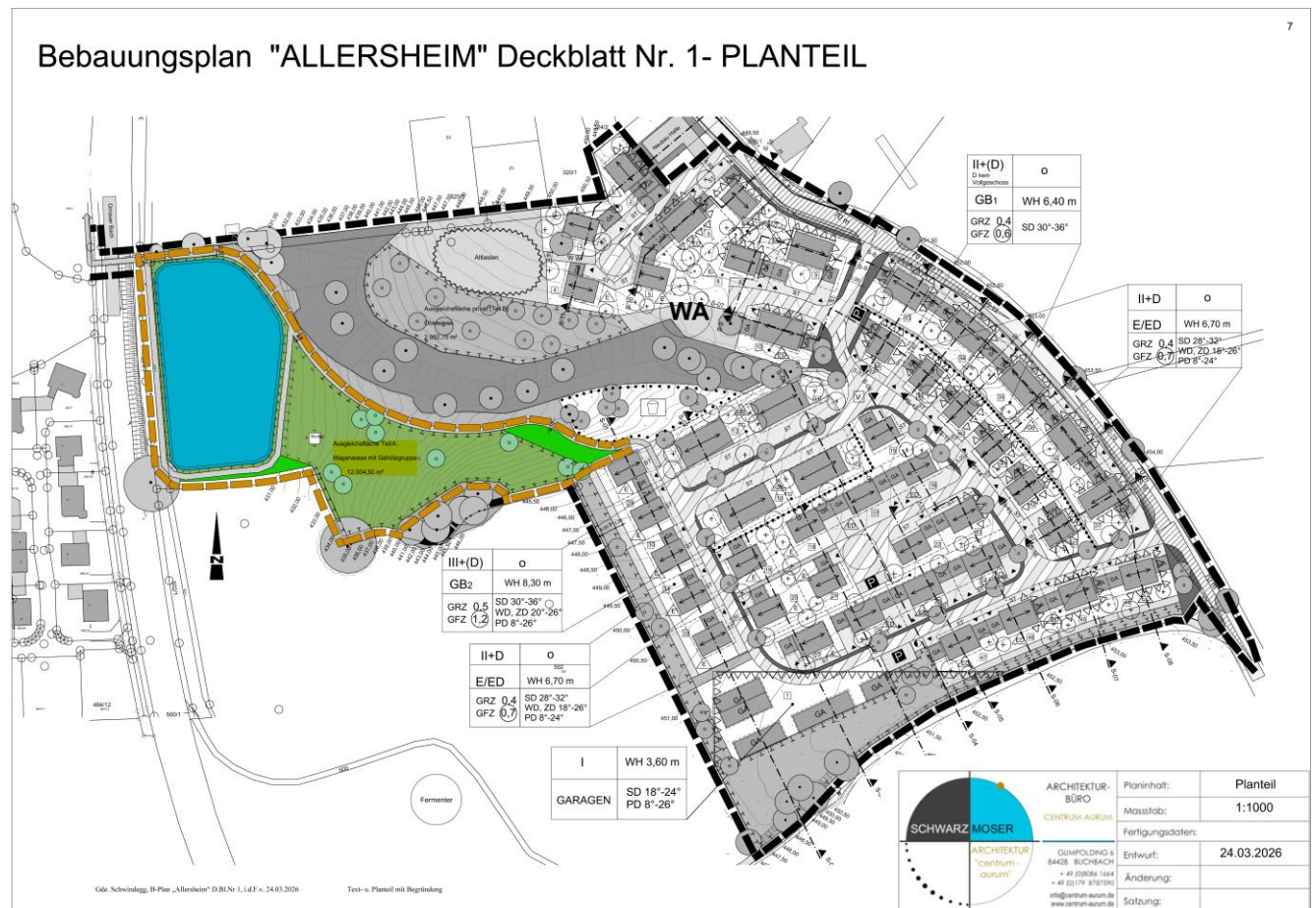


Abb. 02: Bebauungsplan „Allersheim“ Deckblatt Nr. 1 - Planteil

Inhalt

Die Gemeinde Schwindegg möchte mit dem Bebauungsplan „Allersheim“ zusätzliche Angebote für den privaten und öffentlichen Wohnungsbau in Form von 47 Bauparzellen schaffen, und damit der dringenden Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet und Flächen für Garagen mit einer GRZ von 0,5
- Erschließungsflächen
- Grünflächen
- Ausgleichsflächen
- Spielplatz
- Altlastenfläche
- Retentionsfläche / Regenrückhalt

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt insgesamt ca. 7,1 ha.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt nach Osten zur Kreisstraße MÜ 22 über eine Stichstraße und eine Ringstraße. Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen, Grünflächen und Ausgleichsflächen gegliedert und aufgelockert. Des Weiteren wird ein Spielplatz ausgewiesen. Der vorhandenen Grünzug wird als grüne Mitte erhalten. Eine Wegeverbindung Richtung Ortsmitte binden das Plangebiet fußläufig nach Westen an.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans „Allersheim“ ist es ein attraktives Wohngebiet zu schaffen. Die Lage bietet hier in erster Linie die Nähe zur umgebenden Landschaft. Die neue Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern ermöglicht eine gute Durchgrünung innerhalb des Gebietes und die Integration des bestehenden Grünzugs. Das vorgesehene Wohngebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

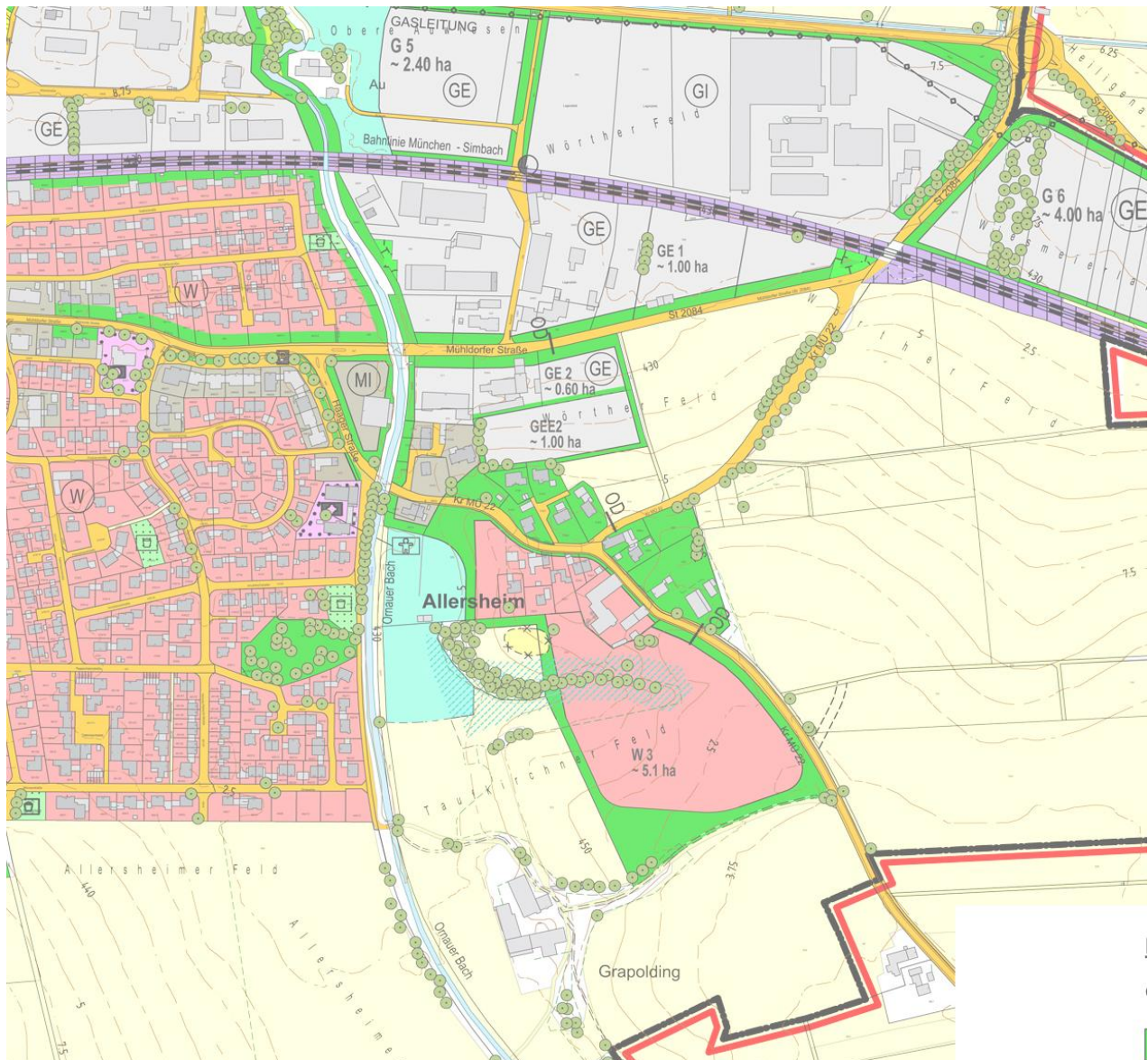


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Inhalt

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Allgemeines Wohngebiet (W3) dargestellt. Das Gebiet wird nach Osten, Süden und Westen mit einem großzügigen Grünstreifen eingegrünt. Das Gebiet geht nach Süden und Westen in die freie Kulturlandschaft über. Der vorhandene Grünzug wird erhalten. Im Westen befinden sich Retentionsflächen.

Ziel

Ziel des Flächennutzungsplans ist die Schaffung einer maßvollen, städtebaulichen Ordnung und die Schaffung großzügiger, gliedernder Grünflächen. Ein besonders wichtiges Ziel ist die Bildung einer Retentionsfläche und die Bildung einer Ablauffläche für Oberflächenwasser, des Weiteren die Integration des Baumbestands.

1.3 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, Verringerung 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. Im Bebauungsplan werden außerdem die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

Fachpläne

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein Landschaftsplan existiert für diesen Bereich nicht. Der Landschaftsplan wurde in den Flächennutzungsplan integriert.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bestand



Abb. 04: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von intensivem Grünland und einer großen Ackerfläche im Süden. Mittig befindet sich entlang eines Höhensprungs ein Grünzug mit zum Teil Eichen und einem Gehölzsaum aus Pfaffenhütchen und Wildobst. Im Norden befindet sich ein Gehöft mit Scheune und Stall, das jedoch im Zuge der Neuplanung abgerissen werden soll. Weiter südlich befindet sich ein Silo, welches jedoch rückgebaut werden soll. Zwischen Silo und Gehöft liegt eine Wiese in Form einer intensiv genutzten Pferdekoppel.

Im Norden schließt sich der bereits bebaute Teil von Allersheim an das Plangebiet an. Das Plangebiet wird im Osten von der Kreisstraße begrenzt. Nach Süden und Westen geht das Plangebiet in die freie Kulturlandschaft über.



Abb. 05: Extensive Ackerfläche



Abb. 06: Wiese



Abb. 07: Vorhandenes Silo



Abb. 08: Grünzug Blickrichtung Osten



Abb. 09: Gehöft mit Scheune

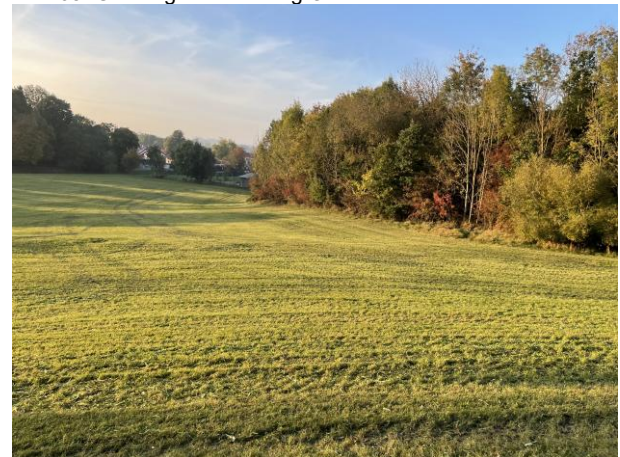


Abb. 10: Grünzug Blickrichtung Westen

2.1 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 wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern tritt im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) auf. Das Gebiet ist im Bereich der Hofstelle, des Silos und der Zufahrt bereits versiegelt. Im übrigen Plangebiet herrschen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen vor. Etwa mittig befindet sich ein Grünzug. Bodendenkmäler sind in diesem Bereich nicht bekannt. Im Nordwesten befindet sich eine

Altlastenfläche in Form einer ehemaligen Hausmülldeponie. Diese ist hinlänglich bekannt und auch im Bodengutachten der Fa. IGEWA aufgeführt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter Flächen stark beansprucht und gehen als CO₂ Speicher verloren. Mit der Anlage der Erschließung und der Errichtung der Gebäude wird in großen Teilen des Planungsgebiets Boden 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 darüber hinaus zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur 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 Abfluss des Oberflächenwassers, dem jedoch durch die geplanten Entwässerungs- und Rückhaltungsmaßnahmen, die Anordnung der Gebäude und die Ausweisung von Wasserwegen entgegengewirkt wird. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis

Auf Grund der geplanten Versiegelungen sind **baubedingt** Umweltauswirkungen **hoher Erheblichkeit** und **anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Boden** 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

Westlich des Plangebiets verläuft der Ornauer Bach. Etwa 600m nördlich befinden sich 3 Grundwassermessstellen. Daraus geht ein Grundwasserflurabstand von etwa 1,0 - 4,5m hervor. Das Plangebiet ist von einer Hanglage mit teilweise Gehölzstrukturen geprägt. Das Gelände ist relativ stark bewegt und hat eine starke Steigung, so dass mit Schichtenwasser, wild abfließendem Wasser und Erosionen zu rechnen ist. Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nördlich und westlich von Allersheim in einer Entfernung von ca. 2km.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Durch die neue Nutzung wird zwar der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft vermieden, die Verdichtung und beginnende Versiegelung vermindert jedoch das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Überdeckung des Grundwassers nicht wahrscheinlich. **Im Rahmen von Bodenerkundungen wurden sehr unterschiedliche Gegebenheiten in Bezug auf die Versickerung vorgefunden, so dass eine Versickerung nicht überall gewährleistet werden kann. Deswegen wird das Regenwasser in einem Sickerbecken im Westen des Plangebietes versickert.** Im Baugebiet selbst werden zusätzliche Wasserwege angelegt. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind auf Grund der Hanglage und der Erhöhung des Versiegelungsgrades als mittel einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung langfristig reduziert. Durch die geplante Rückhaltung des Regenwassers minimieren sich die Anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, so dass die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel einzustufen sind.

Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades und der Hanglage sind Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Wasser** 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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Naturraum 052 Isen-Sempt-Hügelland. Das Plangebiet bestehen größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen. Außerdem ist es geprägt durch einen breiten Grünzug in Form einer arten- und strukturreichen Hecke und Mischwaldbestand mit einzelnen Eichen. Die potentiell natürliche Vegetation ist der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald. Biotope kommen nicht vor. Die landwirtschaftlichen Flächen stellt einen potentiellen Lebensraum für Wiesenbrüter wie Feldlerche und Kiebitz dar. Diese wurden aber im Frühjahr bis Sommer 2022 nicht nachgewiesen. Der Grünzug ist Lebensraum vieler verschiedener Vogelarten. Die Rauchschwalbe wurde im Bereich der Bestandsgebäude nachgewiesen. Auch Fledermäuse wurden im Gutachten des Umweltplanungsbüros Scholz und vorab in einem Gutachten von Herrn Dr. Zahn betrachtet. Zauneidechsen wurde nicht nachgewiesen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und durch die vorhandene Versiegelung bestehen im Plangebiet eingeschränkte Biotopfunktionen und die reale Vegetation entspricht nicht der potentiell natürlichen Vegetation. Gegenüber der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche führt die neue Nutzung als Wohngebiet zu einem Verlust an Lebensräumen für Tieren und Pflanzen. Durch das Ausweisen von breiten Schutzstreifen als Flächen für Eingrünungsmaßnahmen können für das Schutzgut Flora und Fauna die Beeinträchtigungen minimiert werden, da neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen. Der vorhandene Grünzug wird nur ganz im Osten geringfügig beeinträchtigt und im Wesentlichen erhalten. Nach Rücksprache mit Herr Scholz ist eine Beeinträchtigung des vorhandenen Grünzugs durch die neuen Fußwegeverbindung nach Westen in Richtung Kindergarten und Kinderkrippe nicht gegeben. Im Grünzug wurden Vogelarten (z.B. der Star) festgestellt, die hier keine Beeinträchtigung erfahren. Wäre z.B. der Neuntöter festgestellt worden, wäre die Lage des Weges problematisch. Es kommt also baubedingt nur zu einem geringen Verlust an wertvoller Vegetation und zu einer geringen Beeinträchtigung der vorherrschenden Vogelarten. Für die nachgewiesene Rauchschwalbe wurden CEF-Maßnahmen festgelegt. Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Flora und Fauna zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen und nahe gelegenen Ausgleichsflächen entstehen neue Lebensräume. Durch die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen ist mittel- bis langfristig von neuen Gehölzstrukturen auszugehen. Anlage- und betriebsbedingt sind auf Grund des prognostizierten Nutzungsdruckes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** für die Schutzgüter **Flora und Fauna** zu erwarten.

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 freien landwirtschaftlich genutzten Flächen sind für die Kaltluftproduktion relevant. Gehölze, die zur Luftreinhaltung dienen, kommen in Form des mittigen Grünzugs vor.

Baubedingte Auswirkungen

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen geht als Kaltluftproduktion verloren. Der Grünzug bleibt als Frischluftschneise erhalten. Baubedingt kann es außerdem in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Durch die Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt, im Gegensatz zur derzeitigen Kaltluftproduktion der Ackerflächen, zur Aufheizung bei. Die geplante Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen und Sträuchern tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist jedoch eine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

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.

Bestand

Die Änderungsfläche hat für die Erholungsnutzung keine unmittelbare Bedeutung. Spazierwege sind nicht vorhanden. Jedoch ist die landwirtschaftliche Fläche für die wenigen Anwohner eine freie Fläche ohne jegliche visuelle Einschränkung und es bestehen Blickbeziehungen in die freie Landschaft.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist für die Anwohner mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Mit visuellen Beeinträchtigungen ist vor allem für die unmittelbaren Nachbarn zu rechnen. Diese müssen in Zukunft auf den Blick in die freie Landschaft verzichten. Für diese Anwohner bedeutet die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung ihrer derzeitigen Lage und ihres Blickes über die freie Landschaft. Es entsteht eine neue Fußwegeverbindung nach Westen Richtung Kindergarten. Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Das Baugebiet wird durch neue Straßen erschlossen. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Für die Anwohner werden sich die genannten Auswirkungen normalisieren, so dass insgesamt anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind die **baubedingten**, die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen** 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 Plangebiet liegt im Naturraum D65, dem unterbayerischen Hügelland und Isar- Inn- Schotterplatten. Beim Plangebiet handelt es sich eine exponierte Fläche mit einer sehr starken Hanglage. Das Landschaftsbild ist von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Als prägende Grünstruktur verläuft etwa mittig ein Grünzug.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden sich Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Baugebiet tritt, so dass baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit wird das Baugebiet durch Bäume und Sträucher durchgrünt werden. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Wohngebiet tritt. Durch die Durchgrünung wird das Baugebiet in die Landschaft integriert, auf Grund der Hanglage ist der Eingriff ins Landschaftsbild jedoch weiterhin sichtbar, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis

Das Bebauungsgebiet wird mittelfristig durch die Durchgrünung in die Landschaft integriert. Somit sind die **baubedingten Auswirkungen** auf das **Schutzgut Landschaft** als mittel und die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkung** ebenfalls als mittel einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern, da eine Bebauung nicht möglich wäre. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen haben nur einen geringen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden. Der vorhandene Grünzug würde sich weiter entwickeln.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung 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 notwendig.

In Abstimmung mit der Gemeinde Schwindegg wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan übernommen. **Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl von unter 0,4 innerhalb des Baugebiets einzuhalten.**

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es mit Bäumen durchgrünt. Der vorhandene Grünzug wird erhalten. Die Ausgleichsflächen werden angrenzend an das Plangebiet realisiert.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

Schutzgut Boden

Grundstückszufahrten und Garagenvorbereiche werden wasserdurchlässig befestigt, ebenso Stellplätze.

Schutzgut Wasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird im Sickerbecken westlich des Plangebietes versickert. Es wurden zusätzliche Wasserwege geplant und die Gebäude entsprechend situiert, so dass ein Abfließen des Wassers möglich ist. Die Baumgräben werden als Rückhaltungsmöglichkeit genutzt.

Schutzgut Flora und Fauna

Um das neue Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, wird es mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt. Kies- und Steinflächen werden verboten. Im Straßenbegleitgrün und den öffentlichen Grünflächen werden autochthone Wiesenmischungen vorgesehen.

Nach Süden und Westen werden breite Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die Ausgleichsflächen werden unmittelbar angrenzend an das Plangebiet angelegt. Der angrenzende Grünzug wird bis auf einen kleinen Teilbereich im Osten nicht beeinträchtigt. Es werden umfangreiche Minimierungsmaßnahmen wie z.B. Nistkästen und Fledermauskästen für Fledermäuse und Vögel aufgenommen. Es werden artenreiche Wiesenmischungen aus autochthonem Saatgut in den öffentlichen Grünflächen und im Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Einfriedungen werden sockellos und mit Bodenfreiheit ausgeführt. Es wurden umfangreiche Hinweise zu einer tierfreundlichen Beleuchtung, zur Vermeidung großflächiger Fenster- und Glasfassaden und zur Vermeidung von Tierfallen aufgenommen. Des Weiteren Hinweise zu Nistkästen auf Privatgrundstücken.

Schutzgut Klima und Luft

Im Baugebiet werden flach geneigte Dächer extensiv begrünt. Fassaden mit einem geringen Anteil an Fenstern werden begrünt. Das Baugebiet wird mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt. Der vorhandene Grünzug wird erhalten und geschützt. Es werden artenreiche Wiesenmischungen aus autochthonem Saatgut in den öffentlichen Grünflächen und im Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Schutzgut Mensch

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, wird es mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt. Es wird eine neue fußläufige Wegeverbindung Richtung Westen angelegt und ein Spielplatz.

Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene Durchgrünung integriert das Baugebiet auf lange Sicht in die Landschaft. Großzügige Ausgleichsflächen grenzen an das Plangebiet an. Der vorhandene Grünzug wird erhalten und geschützt. Es werden artenreiche Wiesenmischungen aus autochthonem Saatgut in den öffentlichen Grünflächen und im Straßenbegleitgrün vorgesehen.

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

- Schaffung neuer Lebensräume
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Anlage einer neuen Wegeverbindung
- Schaffung einer Durchgrünung
- Schutz vorhandener Strukturen

4.2. Ausgleich

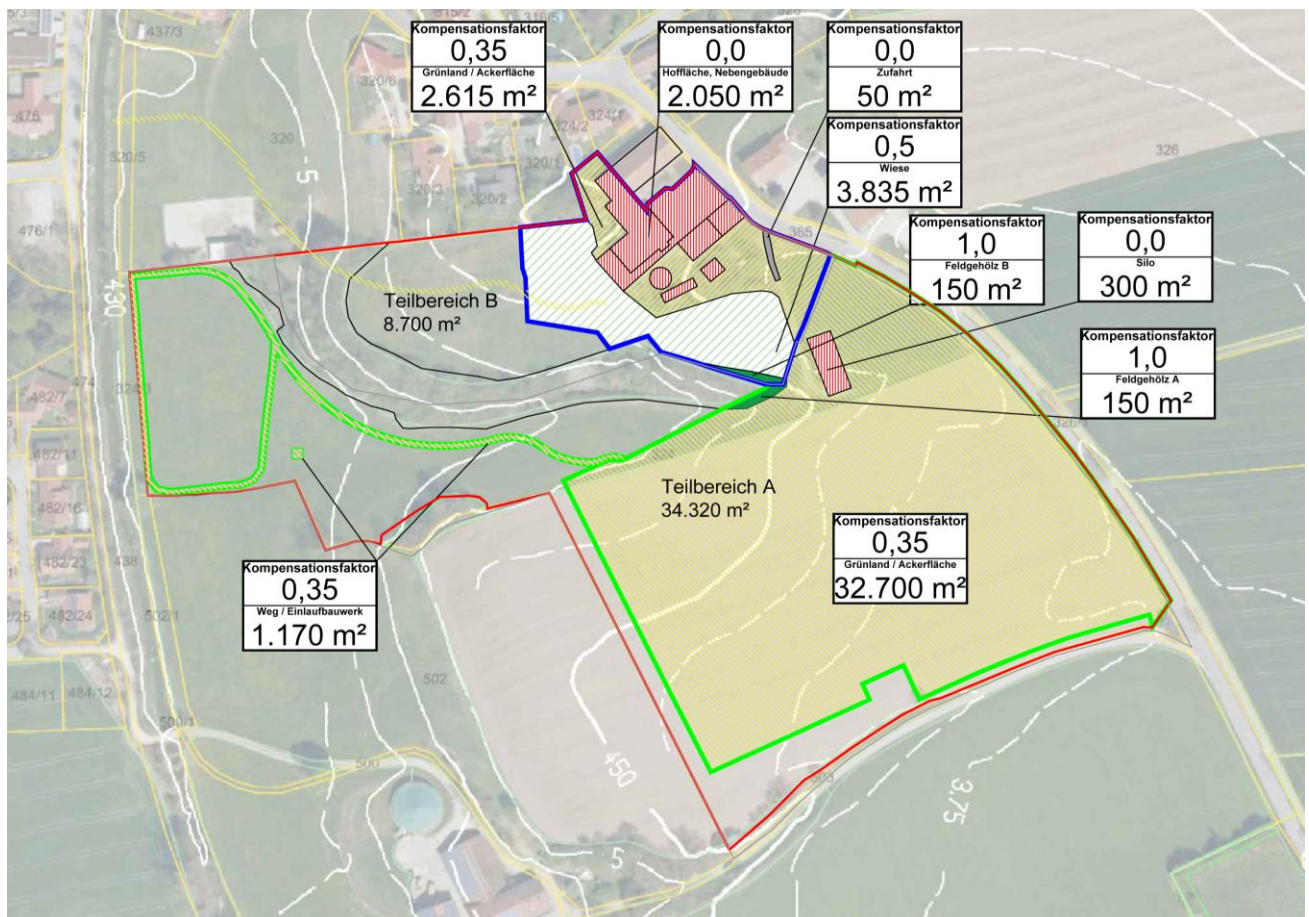


Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Das Planungsgebiet weist im Bestand zum größten Teil keinen Versiegelungsgrad auf. Im Bereich der vorhandenen Hofstelle mit den zugehörigen Nebengebäuden und der vorhandenen Zufahrt im Bereich des Silos bestehend versiegelte Flächen. Im Bebauungsplan wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,40 festgelegt. Die GRZ von 0,40 kann, gemäß §14 Baunutzungsverordnung, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50%, überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,40 ein maximaler Versiegelungsgrad von 60%. Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und die vorhandene Wiese im Bereich der Pferdekoppel werden nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Der vorhandene Grünzug wird nach dem Bayerischem Leitfaden in die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ von 0,4 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,3 bis 0,6 und bei einem Gebiet der Kategorie II zwischen 0,8 bis 1,0 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen umfangreichen Minimierungsmaßnahmen wird für die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ein Kompensationsfaktor von 0,35 und für die Wiese ein Kompensationsfaktor von 0,5 festgesetzt. Für das Feldgehölz wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 festgelegt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan ohne Ausgleichsflächen, Grünzug und Retentionsflächen beträgt 42.500 m², davon entfallen auf den Teilbereich A 34.320 m² und auf den Teilbereich B 8.700 m².

Teilbereich A (grün umrandet)

Auf einer Gesamtfläche von 34.320 m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die Grünland- bzw. Ackerflächen des künftigen Baugebiets, für den Weg inkl. Einlaufbauwerk und für das bestehende Feldgehölz ein Ausgleichsbedarf von 12.004,50 m². Das bestehende Silo wird in die Bilanzierung nicht miteinbezogen, da die Fläche bereits versiegelt ist. Bei dieser Fläche handelt es sich um 300 m². In folgender Tabelle ist die Aufgliederung für den **Teilbereich A** ersichtlich:

Auszugleichende Fläche Teilbereich A	qm	qm	K - Faktor	Summe
Grünland / Ackerfläche		32.700,00	0,35	11.445,00
Feldgehölz A		150,00	1,00	150,00
Weg und Einlaufbauwerk		1.170,00	0,35	409,50
Silo	300,00		0,00	
Summe auszugleichende Flächen	300,00	34.020,00		12.004,50

Die Fläche von 12.004,50 m² wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen. Bei den Flurstücken handelt es sich im Bestand um landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. Die Flächen sind als Ausgleichsfläche geeignet, da sie ökologisch aufgewertet werden können.

- Es ist eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese zu entwickeln. Dabei wird die Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) in festzulegenden Teilbereichen angesät bzw. ausgehagert. Ein Nachweis zum Saatgut ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Wiese wird 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August).
- Im Bereich des Sickerbeckens sind die Böschungen mit einer max. Neigung von 1:3 herzustellen.
- Es sind Obsthochstämme oder Laubbäume gemäß Artenliste und Planzeichen zu pflanzen. Es ist autochthone Pflanzware zu verwenden.
- Alle Flächen sind extensiv zu pflegen und dürfen nicht gedüngt werden.
- Die Ausgleichsfläche ist im Gelände zu markieren (z.B. durch Eichenpflocke).
- Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Teilbereich B (blau umrandet)

Auf einer Gesamtfläche von 8.700 m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die Grünland- bzw. Ackerflächen des künftigen Baugebiets, die vorhandene Wiese und das Feldgehölz ein Ausgleichsbedarf von 2.982,75 m². Die bestehende Hofstelle inklusive der Nebengebäude und die vorhandene Zufahrt werden in die Bilanzierung nicht miteinbezogen, da die Flächen bereits versiegelt sind. Bei diesen Flächen handelt es sich um 2.100 m².

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung für den **Teilbereich B** ersichtlich:

Auszugleichende Fläche Teilbereich B	qm	qm	K - Faktor	Summe
Grünland / Ackerfläche (Baugebiet)		2.615,00	0,35	915,25
Wiese		3.835,00	0,50	1.917,50
Feldgehölz B		150,00	1,00	150,00
Hoffläche inkl. Nebengebäude	2.050,00		0,00	
bestehende Zufahrt	50,00		0,00	
Summe auszugleichende Flächen	2.100,00	6.600,00		2.982,75

Die Fläche von 2.982,75 m² wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen. Bei den Flurstücken handelt es sich im Bestand um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Die Fläche ist als Ausgleichsfläche geeignet, da sie ökologisch aufgewertet werden können.

1. Es ist eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese zu entwickeln. Dabei wird die Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) in festzulegenden Teilbereichen angesät bzw. ausgehagert. Ein Nachweis zum Saatgut ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Wiese wird 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August).
2. Es sind Obsthochstämme gemäß Artenliste und Planzeichen zu pflanzen. Es ist autochthone Pflanzware zu verwenden.
3. Alle Flächen sind extensiv zu pflegen und dürfen nicht gedüngt werden.
4. Die Ausgleichsfläche ist im Gelände zu markieren (z.B. durch Eichenpflocke).
5. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da Grundstücke zur Verfügung stehen und diese im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht. Für die Erschließung des Wohngebiets und die Stellung der Gebäude wurden verschiedene Varianten vor allem im Hinblick auf die Entwässerung und den Umgang mit wild abfließendem Wasser betrachtet.

6 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 Verringerung), 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

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Informationen aus den Informationssystemen des LfU herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schwindegg wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie soeben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen 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, der Infrastruktur und der Gebäude und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft werden.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Schwindegg zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Allersheim“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaft werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Mensch werden als gering beurteilt. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Durchgrünung des Plangebiets und den Erhalt vorhandener Grünstrukturen 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	hoch	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Flora	mittel	mittel	mittel	mittel
Fauna	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Lage des Gebiets bei Allersheim	03
Abb. 02: Bebauungsplan „Allersheim“ Deckblatt Nr. 1 - Planteil	04
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	05
Abb. 04: Darstellung des Bestands im Luftbild	06
Abb. 05: Extensive Ackerfläche	07
Abb. 06: Wiese	07
Abb. 07: Vorhandenes Silo	07
Abb. 08: Grünzug Blickrichtung Osten	07
Abb. 09: Gehöft mit Scheune	07
Abb. 10: Grünzug Blickrichtung Westen	07
Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren	14

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Allersheim“ – Deckblatt Nr.1

Auftraggeber: Gemeinde Schwindegg

1. Fassung vom (Vorentwurf) 18.01.2022

2. Fassung vom (Entwurf) 25.10.2022

Satzung i.d.F.v. 25.10.2022

Deckblatt Nr. 1 vom 24.03.2026

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den

.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Schwindegg, den

.....
Roland Kamhuber
1. Bürgermeister