

Gemeinde Schwifting

VG Pürgen



Bebauungsplan „Schwifting West-2“

Begründung

Planfertiger:
Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbB
bureau für architektur
Alte Bergstraße 495
86899 Landsberg

Umweltbericht:
Katrin Mohrenweis
Landschaftsarchitektin
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen

Die Begründung besteht aus:

A	Begründung
B	Umweltbericht

Fassung:	04.03.2021	Vorentwurf
	21.10.2021	Entwurf, Billigungsbeschluss
	17.02.2022	Satzungsbeschluss



Lage des Baugebiets Schwifting West 1 und 2

A Begründung Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass, Ziel und Umfang des Bebauungsplanes „Schwifting West-2“
2. Planerische Grundlagen
3. Bedarf / Bevölkerungsentwicklung
4. Planerische Entwicklung der Gemeinde
5. Größe des Planungsgebietes, Gesamtkonzept und Bauflächen
6. Umweltbericht und Flächenausgleich
7. Ortsgestaltung und Landschaft
8. Erschließung
9. Altlasten
10. Deponiegassicherungskonzept
11. Altdeponie
12. Wasserwirtschaft
13. Immissionsschutz
14. Denkmalschutz
15. Luftverkehr - Wehrbereichsverwaltung Süd



Blick von Norden auf das neue Baugebiet Schwiffling West 1 und 2

1. Anlass, Ziel und Umfang des Bebauungsplanes „Schwiffling West-2“:

Vor ca. 9 Jahren wurde der B.Plan „Schwiffling West-1“ aufgestellt und in der Fassung vom 25.10.2012 rechtskräftig. Die 1. Änderung dieses B.Planes erfolgte dann ein Jahr später und sie wurde in der Fassung vom 25.04.2013 dann ebenfalls rechtskräftig. Zwischenzeitlich sind alle Grundstücke dieses Baugebiets, die sich in Gemeindebesitz befanden, an örtliche Bauwerber auf Grundlage eines gemeindlichen Auswahlverfahrens verkauft. Die Gemeinde verfügt jetzt über keine weiteren eigenen Wohnbaugrundstücke mehr, die an geeignete Bewerber veräußert werden könnten. Es ist deshalb notwendig, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte, restliche Wohnbaufläche mit dem B.Plan „Schwiffling West-2“ zu überplanen. Es ist eine Bevorratung geplant, die einer kontinuierlichen, organischen Ortsentwicklung nicht entgegensteht. Die bauliche Realisierung soll sukzessive erfolgen; eben so, wie es während der letzten 9 Jahre im Bereich des B.Planes „Schwiffling West-1“ stattgefunden hat.

2. Planerische Grundlagen

Die Gemeinde Schwifting verfügt über einen genehmigten, wirksamen Flächennutzungsplan mit Fassungsdatum 20.11.1997. Es erfolgten bereits fünf Änderungen dieses Flächennutzungsplanes. Die 5. Änderung wurde am 26.07.2012 in der Planfassung vom 26.07.2012 vom Gemeinderat festgestellt und am 20.09.2012 vom Landratsamt Landsberg genehmigt.



Gültiger Flächennutzungsplan 5. Änderung vom 26.07.2012 mit Wohnbaufläche für West-1 und West - 2

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurden damals (2011) fünf mögliche Wohnbauflächen im Gemeinderat diskutiert. Zur Standortanalyse und realistischen Bewertung der neuen, ins Auge gefassten Wohnbauflächen, wurden eine schalltechnische Untersuchung im Einflussbereich der Bundesautobahn (A96), im nördlichen Gemeindegebiet und eine Altlastenuntersuchung im Bereich der ehemaligen Gemeindedeponee im Westen des Ortes durchgeführt. Das Ergebnis dieser Voruntersuchung ging dann in das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Bedarf / Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung dieser relativ kleinen, selbständigen Gemeinde im Landkreis Landsberg stellt sich wie folgt dar: Im Jahr 2021 hat die Gemeinde Schwifting ca. 1.035 Einwohner. 1973 lebten hier 630 Einwohner, 2003 waren es 820 Einwohner. Das bedeutet, dass während dieser 20 Jahre ca. 10 Einwohner pro Jahr mehr in Schwifting wohnten.

In den letzten 10 Jahren, vom Jahr 2010 bis zum Jahr 2020, sind die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Schwifting von 897 auf 1048 Einwohner jährlich kontinuierlich gestiegen. Der Anteil der Bevölkerung teilt sich zum 04.01.2021 wie folgt auf:

- bis 20 Jahre 249 Einwohner
- 21 bis 30 Jahre 98 Einwohner
- 31 bis 40 Jahre 126 Einwohner
- 41 bis 50 Jahre 129 Einwohner
- 51 bis 110 Jahre 474 Einwohner

Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird, da sich der Anteil der jugendlichen Bevölkerung bis 30 Jahren auf 347 Personen beläuft; das sind 32 % oder ca. ein Drittel der Bevölkerung. Die Ausweisung des Baugebiets wurde von der Gemeinde eingeleitet, um die nachweisbare, umfangreiche Nachfrage seitens der einheimischen, jungen Bevölkerung nach verfügbarem Bauland zu decken und um vor Allem eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht zu verhindern bzw. einer solchen entgegenzuwirken. Insofern besteht aus Sicht der Gemeinde ein eindeutiger Bedarf für den geplanten Wohnraum.



Orthofoto aus Bayernatlas

4. Planerische Entwicklung der Gemeinde

Mit der Ausweisung des Baugebiets „Schwifting West 2“ macht die Gemeinde Schwifting von ihrer verfassungsmäßig zugestandenen Planungshoheit zum Wohle ihrer Bürger Gebrauch.

Das gesamte B.Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde. Die Parzellierung der Grundstücke wird auf der Grundlage des endgültigen B.Plans von der Gemeinde durchgeführt. Jeder zukünftige Grundstückseigentümer weiß genau, welches Grundstück mit welchem genau definierten Baurecht er erworben bzw. erhalten hat.

Es ist bekannt, dass das Baulandpotential in Schwifting eng begrenzt ist. Die Nachfrage ist insgesamt sehr hoch; auch wenn man den Siedlungsdruck auf Grund des Einflussbereichs der Stadt München abzieht, ist der Bedarf auch aus den Reihen der ortsansässigen Bürger sehr groß. Das zeigt sich an den zahlreichen Bewerbungen für diese Grundstücke, bevor seitens der Gemeinde überhaupt irgendeine Veröffentlichung (außer B.Plan) erfolgt ist.

Das Plangebiet schließt eine Lücke zwischen zwei bereits bestehenden Wohngebieten. Es wird kein Ortsrand verändert und die Bebauung schiebt sich nicht in die Landschaft. Die Erschließungsmaßnahmen mit Straße / Kanal / Wasser / Strom etc. der bestehenden, westlichen Bebauung im Baugebiet „Schwifting West 1“ sind bereits auf das neue Plangebiet „West 2“ ausgerichtet. Die geplante Siedlungsstruktur entspricht der östlichen Bebauung aus den 60er Jahren und der westlichen Bebauung aus den 2010er Jahren. Eine maßvolle Verdichtung wurde untersucht mit dem Ergebnis, dass acht Doppelhaushälften festgesetzt sind. Eine weitere Verdichtung war nicht möglich und auch nicht sinnvoll, da der notwendige Stellplatznachweis zu einer hohen Versiegelung der Baugrundstücke mit Garagen, Carports und befestigten Stellplätzen führen würde. Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen entsprechen hier nicht dem Gebietscharakter.

Um die innerörtliche bauliche Entwicklung zu regeln und zu lenken, wurden von 2002 bis 2009 mehrere Innerortsbebauungspläne aufgestellt. Es wurden erhaltenswerte Freiflächen als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt und es wurden auch Verdichtungen erlaubt, wo es ortsgestalterisch sinnvoll erschien. Das Ganze fand statt im Rahmen einer intensiven Bürgerbeteiligung. In diesem Zusammenhang konnten die planerischen Voraussetzungen für das Gemeindezentrum mit Gaststätte („Dorfwirt“ mit Biergarten und Spielplatz), Saal, Schützenheim, Gemeindekanzlei und Dorfladen in der Ortsmitte geschaffen werden.

Der Bedarf an kleineren, günstigen Wohnungen (13 bis 18 WE) soll mit einer anderen kommunalen Maßnahme mitten im Ortskern gedeckt werden. Eine ehemalige Hofstelle konnte vor wenigen Jahren von der Gemeinde günstig erworben werden. Die Mitbieter / Bauträger kamen auf Grund der Planungshoheit der Gemeinde nicht zum Zuge. Das Maß der baulichen Nutzung, verbunden mit Baugrenzen / Baulinien und der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen ist hier in einem B.Plan einschränkend festgesetzt. Für dieses Grundstück liegen bereits unterschiedliche Lösungsansätze in Form von Architekten Entwürfen (Plangutachten) vor. Die Realisierung hängt aktuell von der Finanzierung ab.

Des Weiteren ermöglichte die Gemeinde an anderer Stelle im Altdorfgebiet den Neubau für ein Gebäude mit acht Altenwohnungen; der B.Plan wurde entsprechend aktualisiert, um das Baurecht anzupassen. Eine private Altenpflegeeinrichtung konnte im ehemaligen Pfarrhof untergebracht werden. Bei all diesen Projekten konnte die

Gemeinde planerisch eingreifen auf Grund der Begrenzung des Baurechts durch B.Pläne mit Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

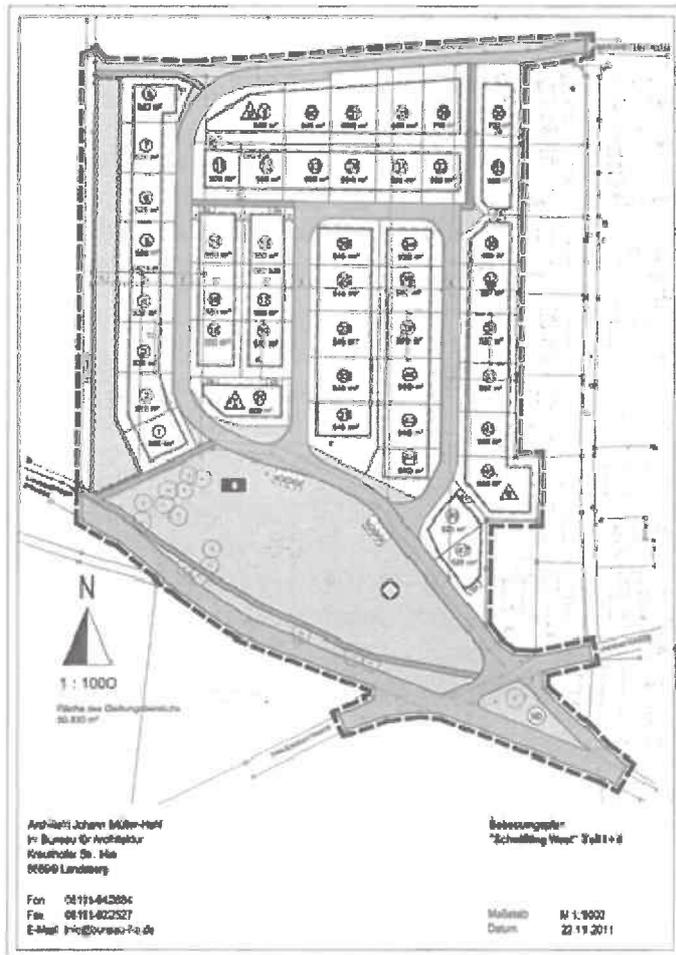
Durch die Nähe zu Landsberg und zur Autobahn A 96 gibt es immer mehr Anfragen von nicht-ortsansässigen Bauinteressenten. Die weiterführenden Schulen (Fachoberschule, Berufsschulen, Agrarbildungszentrum) und die Freie Waldorfschule mit ihrer besonderen Pädagogik und das Sonderpädagogische Zentrum im Landsberger Osten sind weitere offensichtliche Gründe für den Bedarf an Wohnbauflächen in Schwifting.

Der aktuelle Bebauungsplan „Schwifting West-2“ schließt jetzt eine Lücke, die durch die Realisierung von West-1 entstanden ist. Es handelt sich also um eine innerörtliche Verdichtung des Gemeindegebietes.

5. Größe des Planungsgebietes, Gesamtkonzept und Bauflächen:

Die Größe der gesamten Wohnbaufläche im Westen von Schwifting beträgt ca. 5,08 ha; wobei hier die Altlastenfläche der ehemaligen Deponie in einer Größe von ca. 0,78 ha mitgerechnet ist. Der Gemeinderat wählte im Jahre 2011 unter den verschiedenen Erschließungsvarianten für das gesamte Baugebiet die nachfolgend dargestellte Straßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke aus. In diesem Vorentwurf zur Gesamtwohnbaufläche sind ca. 50 Wohnhausgrundstücke dargestellt.

Das Gesamtkonzept der Wohnbaufläche Schwifting West-1+2 aus dem Jahre 2011 bildet die Grundlage auch für „Schwifting West-2“. Der Straßenbau und die gesamte Erschließung wurden im ersten Bauabschnitt bereits entsprechend festgelegt, so dass die Aufteilung der Grundstücke und die Straßenführung nur mehr in relativ geringem Umfang angepasst werden konnte. Die Gehwegverbindung im Norden in Richtung Margaretestraße und die Platzierung der geplanten Doppelhausgrundstücke wurden im Gemeinderat mehrmals und ausführlich diskutiert.



Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Schwifting West-1“ wurde als erste Teilbaufläche realisiert westlich des aktuellen Baugebiets West-2.

Die Flächen von West-2 stellen sich jetzt wie folgt dar:

Planungsgebietsabgrenzung: ca. **1,66 ha**

davon 26 Baugrundstücke als Wohnbauflächen: **13.126 m²**

davon bebaubare Grundstücksflächen innerhalb der Baufenster: ca. **8.362 m²**

davon Verkehrsflächen: ca. 2.459 m²

Die einzelnen Wohnbaugrundstücke (insgesamt 26 Grundstücke) sind alle größer als 500 m² (EFH) bzw. größer als 400 m² (DHH) bei einer zulässigen GRZ von 0,25.



Bebauungsplan „Schwifting West-2“
mit Wohnbaugrundstücken 1 bis 26;
ohne Maßstab

Grundstücks-Nr.:	Fläche:	Fläche des Geltungsbereiches	
1	422 m ²	16.581	
2	417 m ²		
3	418 m ²		
4	417 m ²		
5	528 m ²		
6	537 m ²		
7	539 m ²		
8	517 m ²		
9	531 m ²		
10	565 m ²		
			Fläche Baufenster insgesamt in m²
			8.362
			Anzahl Baugrundstücke
			26
			Anzahl Einfamilienhäuser
			18
			Anzahl Doppelhaushälften
			8

11	566 m ²	Verkehrsfläche	
12	564 m ²	(verkehrsberuhigter Bereich) in m ²	2.459
13	521 m ²		
14	571 m ²	Anzahl Stellplätze	
15	511 m ²	im Straßenraum	4
16	451 m ²		
17	449 m ²	Fläche öffentlicher	
18	455 m ²	Fuß- und Radweg in m ²	210
19	533 m ²		
20	518 m ²	Fläche öffentl. Grün in m²	304
21	515 m ²		
22	510 m ²		
23	509 m ²		
24	509 m ²		
25	547 m ²		
26	545 m ²		
<hr/>			
Summe	13.165 m²		

6. Umweltbericht in der Anlage (Teil B):

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht von der Landschaftsarchitektin Katrin Mohrenweis erstellt (Fassung vom 21.10.2021). Er ist in der Anlage beigelegt. Die genaue Ermittlung des Flächenausgleichs wurde berechnet und dargestellt. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden von der Gemeinde geeignete Flächen zum Flächenausgleich im Sinne einer ökologischen Bevorratung bereitgestellt. Die genaue Darstellung und Berechnung ist aus dem Umweltbericht in der Anlage ersichtlich.

7. Ortsgestaltung und Landschaft

Die neue Wohnbaufläche liegt allseits umschlossen von bereits bebauten bzw. beplanten Wohnbauflächen. Der gültige Flächennutzungsplan weist hier Wohnbauflächen aus. An der Hangkante im Norden, Richtung Autobahn A 96, führt die bereits bestehende Erschließungsstraße als bewusst verengter, verkehrsberuhigter Bereich entlang. Die Ortsrandbegrünung liegt bereits außerhalb des Planungsgebietes. Ansonsten ist das neue Baugebiet allseitig eingebettet in die umgebende Bebauung. Die zulässigen Haustypen, Wand- und Firsthöhen, Dachneigungen, Gauben etc. sind in Anlehnung an den Bestand und den B.Plan West-1 festgesetzt.

Im Süden befindet sich die ehemalige gemeindliche Mülldeponie, die seit Jahren verfüllt und rekultiviert ist. Im B.Planverfahren zu „Schwifting West-1“ wurde diese Thematik untersucht und abgearbeitet. Der geplante Gasdrainagegraben wurde realisiert. Auf dieser freien Grünfläche, die außerhalb des aktuellen Planungsgebietes liegt, ist

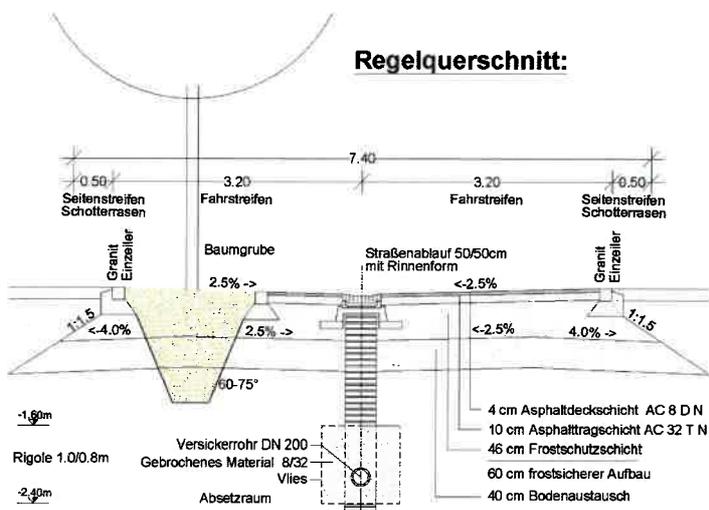
mittelfristig eine Neugestaltung dieser sehr schön gelegenen Freiflächen geplant. Es soll ein Kinderspielplatz und ein Rastplatz für Wanderer und Radwanderer entstehen. dazu wird dann zu gegebener Zeit der B.Plan „Schwifing West-1“ entsprechend geändert.

8. Erschließung

8.1 Verkehrserschließung:

Zur Verkehrserschließung dieser neuen Wohnbaufläche wird der bestehende Wiesenring zum geschlossenen Ring ausgebaut. Insgesamt wird das gesamte Wohngebiet als verkehrsberuhigter Bereich mit den entsprechenden Vorgaben und Vorschriften ausgewiesen. Das Gelände für die neue Wohnbaufläche fällt nach Norden hin leicht ab. Der Schmutzwasserkanal wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für West-1 für das neue Baugebiet West-2 bereits vorbereitet. Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung ist im beiliegenden Baugrundgutachten der Blasy + Mader GmbH vom 14.10.2020 als Tektur zum ursprünglichen Baugrundgutachten vom 16.04.2012 untersucht und dargestellt.

8.2 Regelprofil / Straßenquerschnitt:



Wie im Baugebiet Schwifing West-1 wird auch im neuen Wohngebiet die Straße mit einer Mittelrinne ausgeführt. Diese dient sowohl dem Wasserablauf als auch der zusätzlichen Verkehrsberuhigung. Das Regenwasser versickert in einer Rigole, die mittig unter die Fahrbahn, also unter die Mittelrinne in den Kieskoffer eingebaut wird. Im Straßenraum sind insgesamt 4 Parkbuchten mit je zwei Baumgruben integriert.

8.3 Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Trinkwasserhauptleitung, die bereits im Erschließungskonzept zu West-1 vorgesehen und realisiert ist.

8.4 Zukünftige elektrische Versorgung:

Die Stromversorgung des geplanten Wohngebietes ist nach entsprechender Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse. Die Freigabe des Baugebietes zur Erstellung der Neubauten darf erst nach Verlegung der erforderlichen 1-kV-Stromkreiskabelleitungen erfolgen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umliegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

9. Altlasten:

Südlich der geplanten neuen Wohnbaufläche befindet sich im Bereich der FINr. 141 eine ehemalige Kiesgrube, die von der Gemeinde wieder verfüllt wurde. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schwifting. Im gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Altlastenverdachtsfläche bereits dargestellt. Die Verfüllung, die Größe und der Zeitraum der Ablagerungen incl. der Abdeckung sind im LRA LL dokumentiert. Der Gemeinderat beauftragte die Blasy & Mader GmbH, diese Fläche zu untersuchen und zu begutachten. Das Gutachten vom 04.05.2011 wurde im Gemeinderat vorgestellt und vorab an die entsprechenden Fachstellen versandt. Diese Deponiefläche wurde in den 5. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes aufgenommen und gekennzeichnet. Es ist nicht geplant, auf dieser Altlastenfläche eine Wohnbebauung vorzusehen.

Im weiteren Vorgehen beschloss die Gemeinde auf Vorschlag des Altlastengutachters drei Grundwassermessstellen einzurichten. Die Gefährdungsabschätzung gemäß Bericht zur Detailuntersuchung vom 03.08.2011 kommt zu folgendem Ergebnis: „Nach den durchgeführten Bohrungen fällt im Umfeld der Verdachtsfläche die Oberfläche der grundwasserstauenden Schichten (Molasse) nach Nordwesten ab. Ein Grundwasserstand hat sich an den Messstellen nicht eingestellt. Da die Verdachtsfläche nicht von Grundwasser unterströmt wird, besteht auch kein Gefährdungspotenzial für dieses Schutzgut durch eine eventuelle Auswaschung von Schadstoffen aus der Altablagerung. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung im Sinne des BBodSchG hat sich somit nicht erhärtet. Auf Grund einer Besprechung im LRA Landsberg (Frau Gulewitsch / Herr Eringer) am 29.02.2012 wurde von der Gemeinde ein Baugrundgutachten beauftragt, das von Blasy + Mader am 16.04.2012 vorgelegt wurde. Es wurde auch im Rahmen dieser Untersuchungen kein Grundwasser gefunden; „die Gefährdung des Baugebietes durch Deponiegase wird nicht erwartet, da hier eine

natürliche Gasbarriere vorliegt, die die Bauwerke vor eventuell migrierenden Deponiegasen schützt. Bei der Baudurchführung ist darauf zu achten, dass diese Barriere nicht durchstoßen wird.“

In weiteren Gesprächen mit dem LRA Landsberg wurde klar, dass ein Gasdrainagegraben zu erstellen ist. Das Tiefbauplanungsbüro schlug für die Realisierung des Gasdrainagegrabens eine geschlossene Bauweise mit Entlüftungsschächten vor. Für diese Ausführung wurde die Stellungnahme des **Landesamtes für Umweltschutz (LfU)** eingeholt. Sie ist wie folgt formuliert:

„Mit E-Mail vom 18.07.2012 übersandten Sie das Gutachten des IB Blasy + Mader GmbH zur orientierenden Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche „Schwifing“, Flur Nr. 141, vom 25.03.2012 mit der Bitte, das vorgeschlagene Schutzkonzept gegen die Migration von Deponiegasen für das geplante, nördlich angrenzende Baugebiet zu überprüfen.

Die untersuchten Bodenluftproben zeigen, dass geringe Methankonzentrationen nur innerhalb des Deponiekörpers auftreten (BL 2 u. BL 4 bis max. 8,2%), während im Randbereich zum geplanten Baugebiet die Bodenluftzusammensetzung bereits unauffällig war (BL 5,6 u. 7).

Aus Sicherheitsgründen soll das neue Baugebiet durch einen Gasdrainagegraben am Nordrand des ehemaligen gemeindlichen Müllplatzes vor einem möglichen Einfluss der Altablagerung geschützt werden. Der Graben soll bis auf eine Tiefe von ca. 3 m mit Schotter verfüllt werden und mit einer 1 m dicken Schicht abgedeckt werden. Das in den Drainagegraben gelangte Deponiegas soll über 9 Schächte abgeleitet werden.

Aus unserer fachlichen Sicht wird das o.g. Schutzkonzept grundsätzlich befürwortet, wobei es jedoch Folgendes zu bedenken gibt: Die Ableitung der Deponiegase über 9 Schächte bedeutet eine Konzentration der Gasemissionen, das Anbringen von Warnhinweisen an den Schächten ist erforderlich. Des Weiteren sind in den Schächten zur Geruchsminderung ggf. Biofilter einzusetzen, die dann regelmäßig zu warten sind.

Aus unserer Sicht hat eine **offene Gasdrainage** den Vorteil, dass hier keine Wartungen und Hinweisschilder nötig sind und dass eine sofortige Gasverdünnung stattfindet, d. h. keine Gasansammlung im Untergrund gegeben ist.

Dem Hinweis im Gutachten, dass bei einer unterkellerten Bebauung die Keller gasdicht auszuführen sind, schließen wir uns an. Dies gilt auch für Durchdringungen von Ver- und Entsorgungsleitungen.“

Auf Grund dieser Stellungnahme hat man sich dann entschlossen, die offene Bauweise auszuführen; sie ist im B.Plan festgesetzt und beschrieben. Es wird ein mindestens 80 cm breiter und ca. 3,0 m tiefer Gasdrainagegraben in offener Bauweise hergestellt. Dieser wird in die Rißschotterschichten eingebunden und mit Schotter der Körnung 60/120 bis zur Geländeoberkante verfüllt. Auf Seite des Baugebiets wird eine Folienabdichtung eingebracht. Die Oberfläche des Grabens wird im Rahmen des Unterhalts dauerhaft durchlässig gehalten. Somit ist eine breitflächige Entgasung sichergestellt.

Gemäß Abschlussbericht der Wipfler Plan Planungsgesellschaft vom 09.09.2016 wird festgestellt und bestätigt, dass unter Anderem der Gasdrainagegraben wie vorge-

geschrieben und geplant, ausgeführt wurde. Gemäß der Empfehlung im Schreiben des Landesamtes für Umwelt vom 24.08.2012 wurden die Schächte nicht gebaut, sondern die Bauweise mit offener Gasdrainage gewählt. Der offene Gasdrainagegraben wurde an der Oberfläche mit einem Schotterrasen versehen und wird seitens der Gemeinde durch regelmäßige Pflege von Bewuchs (Büsche o.ä.) freigehalten.

10. Deponiegassicherungskonzept

Das Deponiegassicherungskonzept besteht aus zwei Teilen:

1. Passiventgasungsgraben
2. Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden

Die Festsetzungen zu den Sicherungsmaßnahmen am Gebäude orientieren sich an folgenden Anforderungen:

10.1

Die Bodenplatte sowie innenraumschlüssige Fundamentbauwerke sind mit wasserundurchlässigem (= weitgehend gasdichtem) Beton mit Bewehrung zur Minimierung der Rissbildung auszuführen.

10.2

In allen Schächten auf Grundstücken, die sich im Nahbereich der Altdeponie befinden, sollten Warnschilder mit folgendem Text (sinngemäß) montiert werden: "Achtung! Erstickungs- und Explosionsgefahr durch Deponiegase. Der Schacht darf nur bei atembare Atmosphäre oder mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen betreten werden".

10.3

Sämtliche Bauwerksdurchführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund sowie die Leitungen selbst sind gasdicht auszuführen. Die Anzahl der Bauwerksdurchführungen sollte minimiert werden.

10.4

Nebengebäude (wie z.B. Gerätehäuser) sind auf eine gasdichte Bodenplatte zu gründen.

11. Altdeponie

Im Bereich der Altdeponie in Flächen bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfad des Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m (horizontalisiert 0 -0,1m, 0,1 -0,35m), bei Nutzgartennutzung eine 0,60m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial mit gutachterlicher Dokumentation erfolgen.

Bei evtl. notwendigen Aushubarbeiten im Bereich der Altlastenfläche ist besonders auf optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens zu achten, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten. Diese sind dem Landratsamt Landsberg unverzüglich zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern, z.B. in dichten Containern mit Abdeckung bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Das entnommene, verunreinigte Material ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zuzuführen.

Eine spätere evtl. erforderliche Sanierung darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden.“

Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden- Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere

Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

12. Wasserwirtschaft:

12.1 Niederschlagswasser:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine breitflächige Versickerung zu bevorzugen. Allerdings ist dies vermutlich aufgrund der vorhandenen Lößlehmen (siehe Baugrundgutachten) nicht überall möglich. Daher sind linien- bzw. punktförmige Versickerungsanlagen zu wählen, wobei flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung vorgesehen werden sollten. Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird. Bei der Wahl der Versickerungsanlagen sind Sickerschächte nur dann zulässig, wenn eine großflächigere Versickerung über Mulden- / Rigolensysteme oder nur Rigolen begründet nicht möglich ist.

Seit Beginn der Planung ist ein erfahrenes Fachplanerbüro (WipflerPLAN) parallel zur Aufstellung des B.Planes mit der Ausarbeitung der Straßen- und Kanalplanung incl. Regenversickerung von der Gemeinde beauftragt. Die Regenwasserversickerung der Straßenflächen erfolgt über eine mittlere Entwässerungsrinne in der Straße, die in einer direkt darunter verlaufenden Sickerrigole abgeleitet wird. Dieses System ist in der Begründung (Ziff. 8.2) schematisch dargestellt. Es funktioniert im Bereich des westlich angrenzenden Baugebiets „West 1“ problemlos seit mehr als 15 Jahren. Ebenso funktionieren die Regenentwässerungen der dort bereits realisierten 19 Wohnhäuser. Im Rahmen der Entwurfsplanung der Straßenplanung für „Schwiffling West 2“ wird das Konzept dem Wasserwirtschaftsamt nochmals vorgelegt.

Eine Einleitung in einen Regenwasserkanal ist nicht geplant und nicht vorgesehen. Der Plan wird nicht geändert; die Begründung wird entsprechend aktualisiert.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auf tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Es wird empfohlen die Keller als „weiße Wanne“ auszuführen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahn-oberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden

Wenn vorgesehen ist, Niederschlagswasser vor Ort zu beseitigen, ist von den einzelnen Bauwerbern zu prüfen, ob die NWFreiV Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen.

Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landrat und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Das auf Straßen anfallende Wasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Wo dies nicht durchführbar ist, ist eine zentrale Versickerung der Niederschlagswässer in Betracht zu ziehen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind in den „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen. Eine Einbringung von Niederschlagswasser in den Bereich der Altdeponie ist grundsätzlich nicht zulässig und ist im Einzelfall mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

12.2 Wasserversorgung:

Um die gesicherte Bewirtschaftung im Rahmen der Wasserversorgung zu erhalten, wurde 2011 eine Untersuchung der Trinkwasserleitungen durch die Gemeinde beauftragt. Die Trinkwasserversorgung für West-1 wurde somit ordnungsgemäß erstellt. Die Erweiterung dieser bestehenden Trinkwasserversorgung für die Versorgung von West-2 wurde bereits berücksichtigt.

12.3 Abwasser – Schmutzwasserbeseitigung:

Das neue Baugebiet kann auf Grund der topographischen Lage – es fällt nach Norden hin – ohne größere Probleme an das gemeindliche Abwasserleitungssystem angeschlossen werden. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen von West-1 sind die bestehenden Leitungen bereits entsprechend ausgelegt.

13. Immissionsschutz:

Die Gemeinde hat eine schalltechnische Untersuchung bei der hils consult, Kaufering, beauftragt. Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik (20099_bpl_str_gew_gu01_v1) vom 22.03.2021 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

Zusammenfassend wird hier daraus zitiert:

„Die Gemeinde Schwifting beabsichtigt u.a. im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung die Ausweisung neuer (Wohn-)Bauflächen und in diesem Zuge die Aufstellung des Bebauungsplanes “Schwifting West-2“.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist daher zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1

BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Den erforderlichen schalltechnischen Belangen soll dabei durch die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch umliegenden Straßenverkehr auf die geplante (Wohn-) Bebauung (sog. "Bebauungsvariante A") Rechnung getragen werden. Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) des Bbl. 1 zu DIN 18005-1 und den als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV. Gegebenenfalls sind konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen bzw. zu dimensionieren.

Zum o.g. Sachverhalt wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro "hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik" (Bericht-Nr. 20099_gew_gu01_v1 vom 22.03.2021) erstellt.

Die Untersuchung kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

1. Als Ergebnis durchgeführter (Vor-)Untersuchungen zur Optimierung bzw. im Sinne eines vorausschauenden Schallschutzes wird das bestehende Ortseingangsschild Schwifting an der St 2346 in westliche Richtung um mindestens 235 m (Luftlinie) verlegt (dadurch Pegelminderung im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes durch Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h). Diese Maßnahme wird durch die Gemeinde Schwifting als sinnvoll und umsetzbar angesehen, u.a. auch wegen der geplanten Errichtung einer Naherholungsfläche mit Kinderspielplatz. Die Maßnahme wird deshalb bei der schalltechnischen Beurteilung bereits berücksichtigt.
2. Es zeigt sich, dass tlw. mit Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus umliegenden Verkehrsgeräuschen im Plan-/Baugebiet zu rechnen ist (insbesondere durch die BAB A 96). Dabei werden an den geplanten Wohngebäuden die gebietsspezifischen ORW nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für "allgemeine Wohngebiete" tagsüber zwar eingehalten, nachts tlw. jedoch nicht eingehalten bzw. um bis zu 3 dB(A) (geringfügig) überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden IGW der 16. BImSchV für "allgemeine Wohngebiete" tagsüber/nachts werden hingegen bereits durchwegs eingehalten bzw. unterschritten.
3. Zusätzlich zu Pkt. 1 werden weitergehende konzeptionelle aktive Schallschutzmaßnahmen erörtert, erscheinen im vorliegenden Fall jedoch aus baupraktischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht oder nur in stark begrenztem Umfang zielführend.
4. Den (geringfügigen) nächtlichen Überschreitungen der ORW nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 wird deshalb durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile in Verbindung mit empfohlenen Maßnahmen (für Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) zur Nachtzeit) zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels Rechnung getragen. Damit können u.E. gesunde Wohn-/ Arbeitsverhältnisse erwartet werden.

Die Textvorschläge aus dem Gutachten werden unter „B Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen:

Verkehrslärm

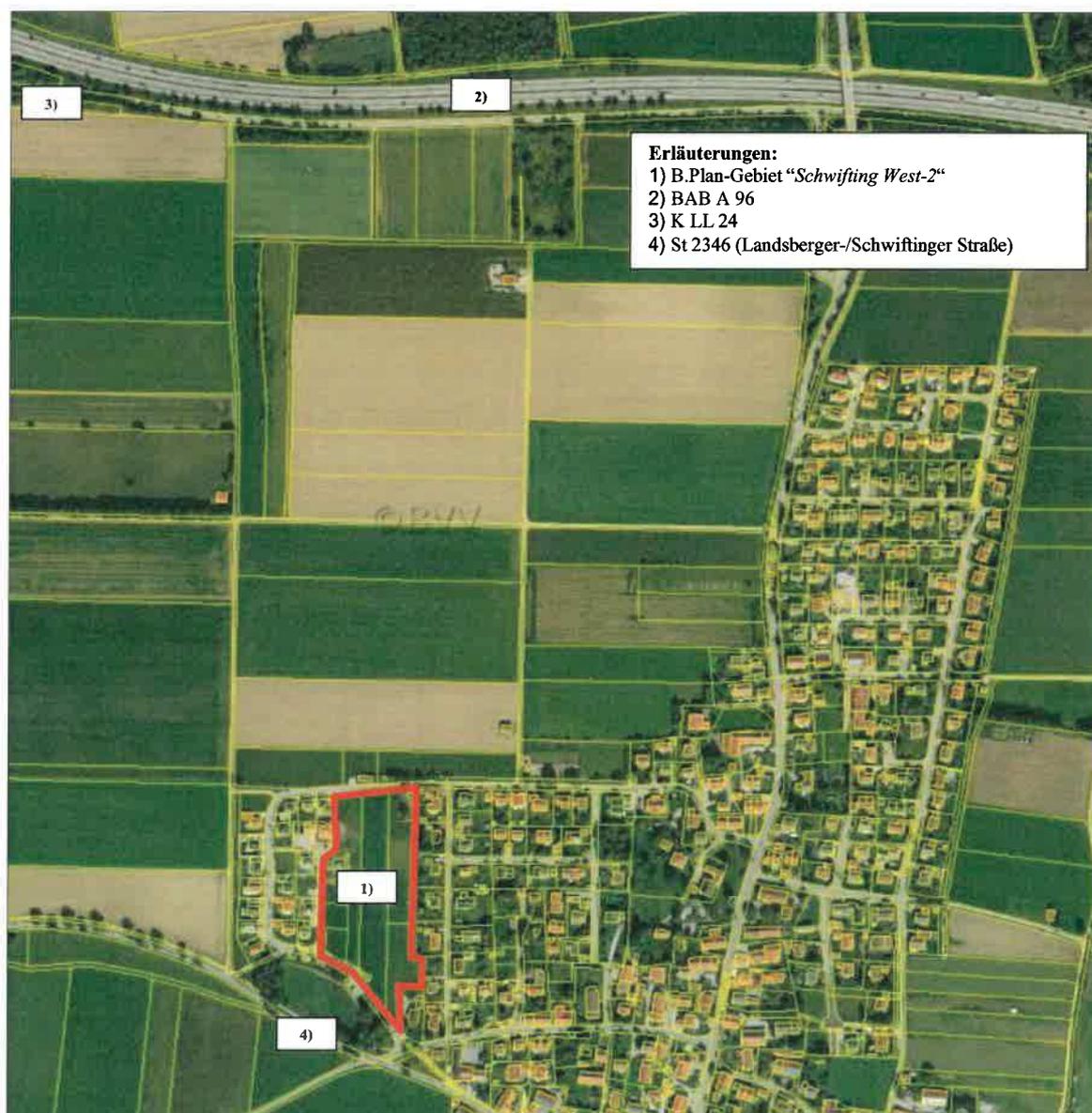
Vorbemerkung

Für die innerhalb des Plan-/Baugebiets bzw. Wohnbaugebiets "Schwifling West-2" geplanten Wohngebäude der "Bebauungsvariante A" ist tlw. mit Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsräuschen zu rechnen. Dabei wird im Nachtzeitraum der gebietsspezifische Orientierungswert (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) teilweise nicht eingehalten bzw. um bis zu 3 dB(A) (geringfügig) überschritten. Dementsprechend werden jedoch sowohl tagsüber als auch nachts die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV eingehalten bzw. unterschritten.

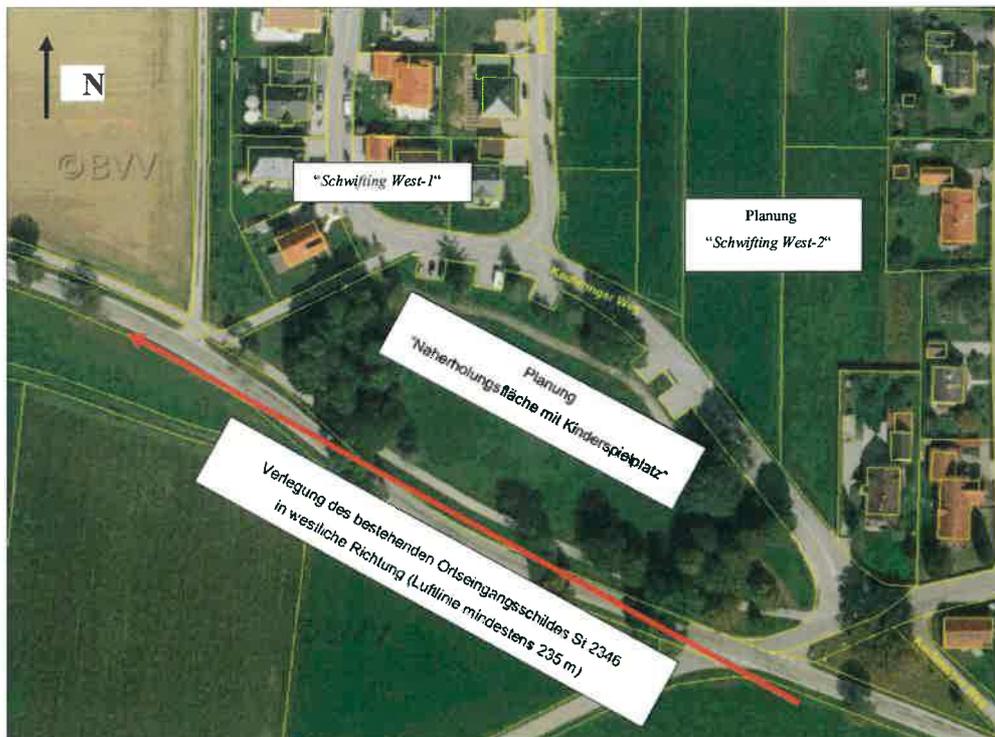
Passive Schallschutzmaßnahmen

Erforderliche Luftschalldämmung Außenbauteile:

Bei Bauanträgen sind nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Gebäudefassaden zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrissorientierung, Abschirmung o.ä.) nachgewiesen werden können.



Lage des Baugebiets zur BAB A 96, zur St 2346 und zur K LL 24



Verlegung des Ortsschildes an der St 2346 nach Westen

14. Denkmalschutz:

Es sind keine Funde oder vermutete Fundstellen bekannt, die die Bebauung einschränken würden.

15. Luftverkehr - Wehrbereichsverwaltung Süd

Das Plangebiet liegt noch im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg/Lech nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG); Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Landsberg am Lech auf.

Der Flugplatz Landsberg / Penzing ist zwischenzeitlich aufgelöst und Planungen zur neuen Nutzung / zu neuen Nutzungen liegen noch nicht vor. Ob die bestehenden Vorgaben zur Nutzung / Bebauung / Bauablauf (z.B. Kräne) im Umfeld des Flugplatzes noch gelten, ist noch zu klären.

Es wird deshalb noch darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei

Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd-Ast München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden darf (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG). Abbauvorhaben von Kies und Sand (auch Änderungen/Erweiterungen von Abbauflächen) erfordern immer eine gesonderte Beteiligung der Militärischen Luftfahrtbehörde.

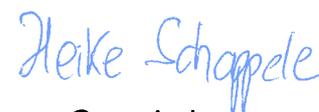
Auch das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG)

Landsberg, den 17.02.2022

Schwifting, den 17.02.2022


Planer:
Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbB




Gemeinde:
1. Bürgermeisterin Heike Schappele



GEMEINDE SCHWIFTING:
Bebauungsplan „Schwiffling-West 2“

Gemarkung Schwiffling

U M W E L T B E R I C H T



INHALT:

Erläuterungsbericht (23 Seiten)

Anlage A 1: Ausgleichsbilanzierung M 1:1.000

Anlage A 2: Lageplan Gestaltung Ausgleichsfläche M 1:1.000

Satzungsfassung 17.02.2022

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246/ 960 758
Fax.: 08246/ 960 780
e-mail: Mohrenweis.LA@t-online.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans/ der Flächennutzungsplanänderung.....	3
1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	3
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:	4
2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:	7
2.1	SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN:	7
2.2	SCHUTZGUT WASSER:.....	8
2.3	SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE:.....	9
2.4	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN/BIOLOGISCHE VIELFALT:	10
2.5	SCHUTZGUT MENSCH UND NATURGENUSS - schalltechnisches Gutachten	13
2.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD.....	14
2.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:	15
3	Prognosen	17
3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben	17
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	17
3.4	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	17
3.5	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	17
3.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen).....	17
3.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	17
3.8	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	17
3.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe	17
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	17
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung.....	17
4.2	Grünordnung und Freiflächengestaltung	18
4.3	Ausgleichsberechnung und Gestaltung der Ausgleichsfläche:.....	18
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	21
7	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring).....	21
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans/ der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Schwifting möchte im Westen des Ortes ein Wohngebiet ausweisen. Im vorliegenden Bebauungsplan (B-Plan) sollen nun die rechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Geländes als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ geschaffen werden. Aufgestellt wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Der vorliegende Text bezieht sich auf den östlichen Teil der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Wohnbaufläche. Für den westlichen Teil war in 2012 der „Bebauungsplan Schwifting West“ aufgestellt worden.

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde wurde im Zuge der Aufstellung in 2012 geändert. Das Verfahren zur 5. Änderung ist abgeschlossen, die Änderung für beide Teile des Wohngebiets ist rechtskräftig. Somit ist „Schwifting-West-2“ aus dem FNP entwickelt. Bis zur erfolgten Änderung war das Gebiet als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen.

1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt auf den Flurnummern 147, 147/1, 146, 145 sowie Teilflächen TF der Flur-Nr. 171/1 Kaufinger Weg und Nr. 141/17 Margaretenstraße der Gemarkung Schwifting. Er liegt am westlichen Ortsrandbereich von Schwifting, nördlich des Kauferinger Wegs und der Staatsstraße ST 2346 nach Landsberg. Das Gebiet wird im Norden von der Margaretenstraße begrenzt. Im Süden schließt eine Pferdekoppel mit einzelnen Gehölzbeständen an hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbaufäche der Gemeinde Schwifting, die als Hausmülldeponie verfüllt wurde (siehe Pkt. Angrenzende Nutzungen).

Im Osten schließt ein vorhandenes Wohngebiet an, im Westen grenzt das mittlerweile vollständig bebaute neue Baugebiet „Schwifting West“ an. Das Gelände steigt nach Süden hin leicht an und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Schwifting ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen im Landkreis Landsberg am Lech.

Die Bundesautobahn BAB 96 verläuft ca. 680 m nördlich des Baugebiets, direkt südlich davon die Staatsstraße ST 2346. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Büro hils consult vom 22.03.2021 sind zusammenfassend in Pkt. 2.5 Schutzgut Mensch und Naturgenuss dargestellt. Die sich aus dem Gutachten ergebenden baulichen Erfordernisse wurden in die Satzung aufgenommen.

Zulässig ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung).

Art und Umfang des Vorhabens:

Der Geltungsbereich umfasst 16.581 qm mit 26 neuen Bauplätzen, davon 18 Einfamilienhäuser und 8 Doppelhaushälften. Die Fläche der Baugrundstücke als Wohnbauflächen beträgt 13.165, davon sind insgesamt 8.362 qm als Baufenster ausgewiesen. Der öffentliche Fuß- und Radweg ist 210 qm, die öffentlichen Grünflächen sind 304 qm groß. Alle Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen in einer Größe von 2.459 qm.

Als Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser sind 500 qm und für Doppelhäuser 400 qm vorgesehen. Zulässig ist eine niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5. Zulässig sind max. zwei Vollgeschoße.

Der Planbereich wird im Norden über die Margaretenstraße, im Süden über den Kauferinger Weg und die Staatsstraße erschlossen. Bei Zufahrt von Norden muss die Ringstraße „Am Wiesenweg“ im Baugebiet Schwifting I benutzt werden. Für beide Erschließungsstraßen ist kein weiterer Ausbau vorgesehen.

Angrenzende Nutzungen des Geltungsbereichs

Östlich schließt ein Wohngebiet, südöstlich die Mischgebiete der Ortslage an. Im Westen befindet sich das Baugebiet „Schwifting I“, im Norden, Westen und Süden liegen Flächen für die Landwirtschaft ohne weitere Ziel- oder Schutzvorgaben.

Im Süden liegt südlich des Kauferinger Wegs außerhalb des Geltungsbereichs eine ehemalige gemeindliche Mülldeponie, die seit Jahren verfüllt und rekultiviert ist. Im Bebauungsplan-Verfahren zu „Schwifting West-1“ wurde diese Thematik untersucht und abgearbeitet, der geplante Gasdrainagegraben ist realisiert. Auf der Grünfläche außerhalb des aktuellen Planungsgebietes ist mittelfristig eine Neugestaltung als Kinderspielplatz und als Rastplatz für Radwanderer entstehen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Wohngebäuden wurden in der Satzung hierzu zahlreiche Festsetzungen getroffen. Details zur Altlastenfläche siehe Begründung zum BPL, Kap. 9 Altlasten und zum Deponiegassicherungskonzept Kap. 10.



Abb.1: Lage des Planungsgebietes:
Topografische Karte (o.M.)

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Im Baugesetzbuch (BauGB 2017) wird eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt...“ gefordert. Diese Planungen „sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz...“ (§1, Abs. 5 BauGB). Auch wird ein flächensparendes Bauen an-

gemahnt (§1a, BauGB). Der Immissionsschutz stellt bei der zukünftigen Nutzung wichtige gesetzliche Vorgaben.

Anzuwenden sind auch Vorgaben aus der Naturschutzgesetzgebung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG, § 14, § 15).

Gebietsbezogene Aussagen in Plänen:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 (Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen) und vom 01.01.2020.

LEP 3. Siedlungsstruktur

LEP 3.1. Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

Regionalplan München (Region 14), Fassung 01.12.2005, diverse Teilfortschreibungen

Im Regionalplan der Planungsregion 14 ist die gesamte Gemeindefläche als „allgemeiner ländlicher Raum“ ausgewiesen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Landsberg/Lech. In Ost-West-Richtung verläuft die Autobahn A 96 als „Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung“ durch das Gemeindegebiet.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete liegen entfernt vom Geltungsbereich nordöstlich und südöstlich von Schwifting. Ein regionaler Grünzug verläuft bei Landsberg entlang des Lechs.

Vorranggebiete zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen oder Vorranggebiete für Hochwasserabfluss und -rückhalt sind im Bereich und Umfeld des Vorhabens nicht ausgewiesen.

Nach Regionalplan soll „in Bereichen mit überwiegend natürlichen und naturnahem Lebensgemeinschaften.....den ökologischen Ausgleichsfunktionen der Vorrang eingeräumt werden“.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landsberg am Lech – Bearbeitungsstand Februar 1997, keine Aktualisierung

Im Gemeindegebiet sind keine Schwerpunktgebiete des Naturschutzes ausgewiesen. Für den Landschaftsraum östlich des Lechtals und das Gemeindegebiet gilt das allgemeine Ziel „Erhöhung von Waldflächen und Strukturanteil“.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan i.d.F. vom 20.11.1997, fünfte Änderung genehmigt vom Landratsamt am 20.09.2012, ist das gesamte Gebiet von Schwifting West I + 2 nun als Wohngebiet ausgewiesen. Westlich und nördlich sind Ortsrandeingrünungen dargestellt. Östlich schließt ein „WR“ – Reines Wohngebiet an, südöstlich die Mischgebiete der Ortslage. Im Süden befindet sich eine Grünfläche, früher eine Hausmülldeponie, die symbolhaft als Altlastenfläche ohne klare Flächenzuweisung dargestellt ist. Im Norden, Westen und Süden liegen Flächen für die Landwirtschaft ohne weitere Ziel- oder Schutzvorgaben.

Entlang der Staatstraße im Süden werden straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgeschlagen.



Abb.2: Auszug aus dem gültigen FNP nach erfolgter 5. Änderung i.d.F. vom 20.09.2012



Abb.3 Luftbild Planungsgebiet
Quelle: Bayernatlas

2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:

Die Fläche des Geltungsbereichs wird im östlichen und westlichen Teil als Grünland, im mittleren Bereich als Acker landwirtschaftlich genutzt. An der nordöstlichen Grenze liegt ein Grundstück mit Schuppen und Gehölzbestand.

Im Einzelnen sind die Schutzgüter wie folgt zu beschreiben, zu bewerten und die Auswirkungen darauf zu prognostizieren. Dabei wird in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden und die Beurteilung der Erheblichkeit erfolgt in den Stufen „gering“, „mittel“ und „hoch“.

2.1 SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN:

Beschreibung: Das Gebiet gehört zu der Naturräumlichen Haupteinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ 050, zur Untereinheit der „Landsberger Platten“. Hierbei handelt es sich um breite, sehr flachgewellte Platten der Rißmoränen des alten Ammergletschers. Die höhere westliche Platte (Landsberg) wird unter den Altmoränen von Deckenschottern auf hohem Tertiärsockel aufgebaut. Soweit die Täler nicht von jungen Schmelzwässern erreicht wurden, sind sie asymmetrische Wiesentäler. Niederschläge von 950 bis 1100 mm im Jahr bewirkten ursprünglich überwiegende Grünlandnutzung. (vgl. Graul).

Der Boden im Plangebiet ist laut Umweltatlas Bayern anzusprechen als „fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm)“. Dieser tiefgründige schluffige Lehmboden weist im Oberboden eine mittlere, im Unterboden eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit auf. Das Filtervermögen wird als durchschnittlich angegeben, das Grundwasser liegt im Allgemeinen tiefer als 20 dm unter Gelände.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im gesamten Geltungsbereich kommt es zu Bodenverdichtungen und Störungen des Bodengefüges durch den Einsatz von Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Größe des Geltungsbereichs von ca. 1,7 ha entsteht ein Verlust an wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche. Auf den bebauten und versiegelten Flächen entfallen bisherige Bodenfunktionen wie z.B. die verzögerte Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Die festgesetzte niedrige Grundflächenzahl von 0,25 im Gesamtgebiet führt jedoch zu einem geringen Beeinträchtigungsgrad der Flächen hinsichtlich der Schutzgüter.

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 können bis zu 25 % der Nettobauflächen dauerhaft durch Gebäude versiegelt werden.

Eine Überschreitung der GRZ-Werte um 50 % durch zusätzliche Grundflächen (Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist zulässig.

Durch Bebauung und Befestigung von Flächen wird bisher offener Boden versiegelt und durch Unterkellerung in die tieferen Bodenschichten eingegriffen. Durch die Hausgartennutzung ist auf den Freiflächen von keinen weiteren Beeinträchtigungen auszugehen, die natürlichen Bodenfunktionen werden hier erhalten bleiben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Erschließungsstraßen ergibt sich eine geringfügig er-

höhte Belastung für das Schutzgut Boden (Salz, Abrieb von Reifen). Die Wohnnutzung bewirkt keine deutlich erhöhten betriebsbedingten Belastungen für das Schutzgut Boden.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl sind Umweltauswirkungen von nur geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 SCHUTZGUT WASSER:**Beschreibung:**

Im näheren Umfeld des Gebiets sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Ein kleiner Bachlauf mit Teichen befindet sich ca. 500 m südwestlich, ein kleiner Weiher ca. 650 m nördlich und ein ehemaliges Kiesabbaugebiet mit Wasserflächen ca. 900 m nordöstlich des Gebiets. Der Lech fließt ca. 3,5 Kilometer westlich.

Laut Umweltatlas Bayern „Naturgefahren“ liegen der Geltungsbereich und sein weites Umfeld nicht im Bereich von Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgebieten. Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs (nordwestlich von Schwifting-West-1 sowie südwestlich nahe der Nachbargemeinde Reisch) liegen Gebiete, die als „wassersensibles Gebiet“ sowie als „Gebiete mit hohen Grundwasserständen“ nach Risikokulisse 2018 gekennzeichnet sind.

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor und sind eigenverantwortlich vom Bauherren zu überprüfen. Auch fernab von Gewässern kann es laut Wasserwirtschaftsamt zu Überflutungen infolge von Starkregenereignissen kommen. Zur Vermeidung von Schäden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Das Ing.-Büro Blasy und Mader hat „Detailuntersuchungen an der Altlastenverdachtsfläche“ durchgeführt und hierzu Grundwassermeßstellen am Kauferinger Weg eingerichtet (Projekt-Nr. 5139 vom 03.08.2011). Ein Grundwasserstand hat sich bis zur einer Endteufe von 20 m nicht eingestellt.

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen

Da im Umfeld keine Still- und Fließgewässer vorhanden sind, sind keine Beeinträchtigungen während des Baugeschehens zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Neuversiegelung werden Funktionen wie Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung reduziert. Aufgrund der geringen zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 wird der Grad der Versiegelung jedoch minimiert.

Die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Rasen mit Fahrspuren) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu be-

schränken. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist soweit möglich zu versickern. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.
Die Straßenentwässerung erfolgt über eine Mittelrinne in den Kieskoffer unter der Fahrbahn, es wird somit vor Ort versickert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Von der Wohnnutzung können nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser ausgehen.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als gering einzustufen.

2.3 SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE:

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich einer Flussaue oder Geländemorphologie, die klimatisch als natürliche Kaltluftschneise und Frischluftproduzent wirken würde.
Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur im Raum Landsberg 8,8 °C. Innerhalb eines Jahres gibt es mit 1.170 mm eine erhebliche Menge an Niederschlag. Bei den Windverhältnissen überwiegen westliche Einflüsse.
Laut Lärmbelastungskataster im Umweltatlas Bayern beginnt etwas nördlich des Baugebiets die Belastungszone durch die BAB 96. Die Lärmdaten liegen hier bei über 55 – 60 dB(A) tagsüber.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Einsatz von Baumaschinen ist während der Baumaßnahmen mit einer temporären Lärm- und Luftbelastung zu rechnen. Die Belastung wird nicht zeitlich geballt auftreten, da die bauliche Realisierung bei Wohngebieten i.d.R. auch einige Jahre andauern kann.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der geringen Größe des Gebiets von nur 1,7 ha kommt es zu einer nur geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur und Reduktion der Kaltluftproduktion durch Zunahme bebauter und befestigter Flächen. Der hohe Anteil an Garten- und Grünflächen (GRZ 0,25) reduziert diese Wirkung. Die lockere Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sichert eine angemessene Durchlüftung.
Zulässig ist die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen. Damit kann ein Beitrag zur Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien geleistet werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der PKW-Anliegerverkehr wird bei der Zahl von 26 Bauwerbern gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung erhöht sein.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind als insgesamt gering einzustufen

2.4 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN/BIOLOGISCHE VIELFALT:

Beschreibung:

Im Geltungsbereich und seinem weiten Umfeld sind keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG § 23 bis 30, nämlich Naturschutzgebiete, Nationalparks, Naturdenkmäler, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotop sowie Natura 2000- Gebiete oder Nachweise für Rote-Liste-Arten vorhanden.

Folgende Biotop nach der Amtlichen Biotopkartierung sowie Flächen nach Ökoflächenkataster liegen im weiteren Umfeld:

- Biotop-Nr. 7931-0062 „Feuchtwald östlich Reisch“, ca. 320 m südwestlich
- Biotop-Nr. 7931-0061 „Feuchtgebiet östlich Reisch“, 3 Teilflächen, nächstgelegene TF 003 ca. 460 m, TF 001 ca. 480 m südwestlich
- Biotop-Nr. 7931-0123-001 „Naßwiese in Schwiffling“, ca. 520 m südöstlich
- ÖFK Ausgleichs- und Ersatzflächen (A/E-Fläche) Ident-Nr.161514, am westlichen Rand des Baugebiets Schwiffling I

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“ und das Vogelschutzgebiet „Mittleres Lechtal“ liegen ca. 3,4 Kilometer südwestlich.

Die Feldvogelkulisse Kiebitz „Nordwestlich Pürgen- Nr. 793150020001“ liegt ca. einen Kilometer südwestlich.



Abb. 4: Biotope (rosa),
Ökoflächenkataster
(grün schraffiert)
Quelle: FIN web

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

saP

Die nach Europarecht notwendige artenschutzrechtliche Prüfung umfasst grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen:

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat)
- Die europäischen Vogelarten
- Die darüber hinaus nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Die Eingriffsregelung hat einen ganzheitlichen Ansatz, der den Artenschutz im Hinblick auf diese geschützten Arten bereits umfassend als Bestandteil der Natur in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts integriert. Grundsätzlich ist es dabei zulässig, über vorhandene Biotopstrukturen und Leitarten Rückschlüsse auf die nach allgemeinen Erfahrungswerten vorhandenen Tier- und Pflanzenarten zu ziehen. Eine darüberhinausgehende exemplarbezogene vollständige Erfassung aller Tier- und Pflanzenarten ist weder erforderlich noch verhältnismäßig (Oberste Baubehörde, Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung).

Für das Plangebiet als intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche inmitten von bereits bebautem Gebiet gibt es keine Nachweise über das Vorkommen von geschützten Arten und deren Vorkommen ist mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Ein Verbotstatbestand nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist daher nicht gegeben, daher ist auch keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Lärmemissionen während der Bauzeit ist eine Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen im direkten Umfeld nicht auszuschließen.

Für die ca. einen Kilometer entfernt liegende Feldvogelkulisse ist sowohl bau- als auch anlage- und betriebsbedingt aufgrund der Entfer-

nung nicht mit einer Störungswirkung zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im weitaus größten Teil der geplanten Wohnbaufläche sind keine Gehölze vorhanden. Nur im Nordosten auf Flur- Nr. 147/1 befindet sich ein Schuppen/Gartenhäuschen mit umgebendem Baum- und Gehölzbestand (Fichte, Weide, Großsträucher). Bei Realisierung des Baurechts auf dem Grundstück müsste der Bestand gerodet werden.

An der Straßenseite des Grundstücks steht eine stattliche Kastanie mit Stammumfang von 1,60 – 1,80 m, die als „zu erhaltender Baum“ festgesetzt wird.

Nördlich jenseits des Geltungsbereichs an der Nordseite der Margaretenstraße befindet sich ein vermutlich durch spontanen Aufwuchs entstandener Gehölzbestand (Wildkirsche, Weide, Holunder), der jedoch nicht tangiert wird. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich erscheint sinnvoll, um die vorhandene Ortsrandeingrünung zu sichern. Aufgrund der derzeit nicht gegebenen Verfügbarkeit der Fläche war dies jedoch nicht möglich.

Die Gehölzbestände auf der ehemaligen Deponiefläche liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Für die oben aufgeführten Biotope und die Fläche nach Ökoflächenkataster besteht aufgrund der geplanten Wohnnutzung mit nur geringfügig erhöhter Immissionsbelastung durch Verkehr keine Gefährdung des Bestands.

Im Straßenraum des Geltungsbereichs sind auf den öffentlichen Grüninseln und – streifen Baumpflanzungen standortgerechter Laubbäume festgesetzt.

Zur weiteren Durchgrünung ist pro 250 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm oder Obstbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

In der Summe erfolgt damit eine Erhöhung des Lebensraumangebots gegenüber der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die künftigen Fahrbewegungen des Ziel- und Quellverkehrs im Gebiet führen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Störungspotential, allerdings in bereits vorbelastetem Gebiet durch das vorhandene Baugebiet.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 SCHUTZGUT MENSCH UND NATURGENUSS - schalltechnisches Gutachten

Beschreibung: Hier sind Auswirkungen auf die Anwohner um das Gebiet bezüglich der Erholungsfunktion der Landschaft als auch zu erwartender Lärmimmissionen zu beurteilen. Die landschaftliche Lage im Umfeld des Plangebietes ist zwar von regionaler Attraktivität als Erholungsraum für Spaziergänger, Fahrradfahrer und Jogger, aber nicht so außergewöhnlich, dass sie überörtlich Erholungssuchende oder Urlauber locken würde.

Die bestehende Wohnbebauung im Osten bzw. die in Entstehung begriffenen Wohngebäude im Westen liegen direkt benachbart zum Gebiet.

Die Bauparzellen für Einfamilienhäuser sollen vor allem der örtlichen Nachfrage junger Familien Rechnung tragen.

Für die südlich gelegene Altlastenfläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sieht die Satzung zahlreiche Festsetzungen zur Minimierung einer möglichen Gefährdung vor.

Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Einsatz von Baumaschinen ist während der Baumaßnahmen mit einer temporären Lärm- und Luftbelastung für Anwohner und Naherholungssuchende zu rechnen. Die Belastung wird nicht zeitlich geballt auftreten, da die bauliche Realisierung bei Wohngebieten i.d.R. auch einige Jahre dauern kann.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch Beibehaltung der Wegestrukturen erfolgt keine Beeinträchtigung der Durchlässigkeit und Erreichbarkeit des Naturraums.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Ziel- und Quellverkehr durch die Anlieger führt zu einer leicht erhöhten Verkehrsbelastung.

**Schalltechnische
Untersuchung
Ing.-Büro hils
consult**

Für die im Plangebiet liegenden Wohngebäude ist laut Gutachten teilweise mit Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen zu rechnen. Emissionsorte sind die BAB 96, die Kreisstraße LL 24 und die ST 2346. Zur Minimierung der Wirkungen wird an der Staatstraße das Ortsschild um mind. 235 m nach Westen verlegt, um die Höchstgeschwindigkeit und somit den Lärmpegel zu reduzieren.

Der gebietsspezifische Orientierungswert (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete wird tagsüber eingehalten, im Nachtzeitraum der Wert von 45 dB(A) aber teilweise nicht eingehalten bzw. um bis zu 3 dB(A) geringfügig überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. Bim-SchV werden jedoch sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten. Den geringfügigen Überschreitungen wird durch entspr. schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile und konstruktive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Rechnung getragen. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet werden (vgl. Gutachten, S. 2).

Die Maßnahmen sind in der Satzung Pkt. 11.4 tabellarisch für jedes Gebäude dargestellt.

Nach fachlicher Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde noch eine Festsetzung aufgenommen zur Errichtung von Luft-

wärmepumpen und deren ins Freie abgestrahlten Schalleistung von maximal 50 dB(A), andernfalls mit Dämmung oder Errichtung innerhalb des Gebäudes (vgl. 11.5 Satzung).

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Da keine vorhandenen Wegestrukturen der Erholungsnutzung beeinträchtigt werden, ist aufgrund der temporären Lärmbelastung während der Bauphase und der geringen Erhöhung des Individualverkehrs in der Summe von Belastungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Die Belästigungen durch Verkehrsrgeräusche können im Gebäude durch die genannten Maßnahmen minimiert werden, bleiben im Außenbereich allerdings bestehen. Da die zulässigen Werte allerdings tagsüber -bei normalerweise üblichen Aufenthalt im Freien- eingehalten werden, wird von geringen Auswirkungen ausgegangen.

2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Beschreibung

Der Geltungsbereich mit seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weist nur geringe landschaftsgliedernde- oder -prägende Strukturen auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen

Während des Baubetriebes kommt es zu leichten optischen Störungen des Landschaftsbilds durch Baumaschinen oder Baukräne.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Lage zwischen gewachsenem Ort und Wohngebiet Schwifting-West I besteht keine exponierte Ansicht. Blickbeziehungen bestehen von der Staatstraße im Süden und dem Altort im Nordosten.

Die Dimensionierung der neuen Baukörper ist mit 2 Vollgeschossen an den Gebäudebestand und die Maßstäblichkeit des gemeindlichen Charakters angepasst. Zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes sind Flachdächer nicht zulässig. Zu Dachaufbauten und Dachgauben wurden differenzierte Vorgaben festgesetzt.

Der bestehende Ortsrand wurde bereits durch Schwifting-West I als vorgelagerte neue Bebauung ersetzt, was letztlich bereits zu einem gewissen Verlust an optischer Qualität des Orts- und Landschaftsbilds geführt hat. Die Lückenfüllung durch das gegenständliche Gebiet verstärkt diese Wirkung nur unwesentlich.

Am Westrand von Schwifting I sichert der breite Grünstreifen bereits eine angemessene Ortsrandeingrünung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es bestehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Auswirkung zusätzlicher Verkehrsbewegungen auf das Landschaftsbild unerheblich ist.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Insgesamt werden für das Schutzgut Landschaft Auswirkungen geringer Erheblichkeit prognostiziert.

2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:

Beschreibung: Im Plangebiet und seinem nächsten Umfeld sind laut Denkmaltlas Bayern keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Ca. 360 m westlich an der Staatstraße befindet sich das Baudenkmal D -1-91-140-12, eine „Mariensäule“.

Auswirkungen: Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
keine	keine	keine

Insgesamt werden für Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen erwartet.

WECHSELWIRKUNGEN:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen vor allem zwischen Boden und Pflanzen/Tieren. Durch den geringen Umfang der Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung sind geringe Änderungen des Boden- und Wasserhaushalts sowie des Lebensraumangebotes zu prognostizieren.



Foto 1: Fernansicht von Nordosten aus zum Ortsrand, rechts Schwifting I, links Bestandsgebäude



Foto 2: Blick nach Südosten zur Margaretenstraße, rechts Gebäude des Gebiets Schwifting I.



Foto 3: Blick nach Süden, im Hintergrund die Baumbestände auf der ehemaligen Deponie



Foto 4: Blick nach Norden, mittig die Fläche des neuen Baugebiets



Foto 5: Grundstück Nr. 26, derzeit Freifläche mit Gehölzaufwuchs (Weide, mehrstämmige Laubsträucher, Nadelgehölze).



Foto 6: Kastanie mit STU 1,60 – 1,80 m auf Grundstück Nr. 26 an der Margaretenstraße, festgesetzt „als zu erhaltender Baum“

3 Prognosen

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei **Nichtdurchführung der Planung** würde das Gebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Auf die Ausführungen im Punkt 2 „Schutzgüter“ wird verwiesen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf die Ausführungen im Punkt 2 „Schutzgüter“ wird verwiesen.

3.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Es fallen die für ein Wohngebiet üblichen geringen Emissionen von Schadstoffen, Lärm und Erschütterungen an. Gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt aber eine deutliche Zunahme von Lichtwirkungen und Wärme im Gebiet.

3.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Es fallen die für ein Wohngebiet üblichen Abfälle an, die einer geordneten Beseitigung und Verwertung zugeführt werden.

3.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet entstehen keine Risiken durch Unfälle oder Katastrophen. Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in der Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

3.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund des Erhalts der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Norden besteht keine Kumulierung mit deren Auswirkungen.

3.8 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Flächenversiegelung führt zu einer Oberflächenerwärmung und somit zu negativen Auswirkungen für das lokale Kleinklima. Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht durch die Zunahme von extremen Wetterereignissen (Sturm, Hagel).

3.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Bauweise der Gebäude nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken erfolgt. Stoffe der Gefahrgutklassen werden nicht eingesetzt.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

SCHUTZGUT BODEN: Durch die sehr geringe zulässige Grundflächenzahl wird die Bodenversiegelung beschränkt. Notwendiger Aushub wird ordnungsgemäß gelagert, wiederverwendet oder ggf. ordnungsgemäß entsorgt.

SCHUTZGUT WASSER: Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf privaten Flächen wird die negative Wirkung des Oberflächenabflusses reduziert. Ein Großteil der Niederschläge wird wieder der Grundwasserbildung zugeführt.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT: Durch die aufgelockerte Bauweise wird eine gute Durchlüftung gesichert. Frischluftschneisen oder Kaltluftbahnen werden nicht tangiert.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Durch die geringe zulässige Grundflächenzahl verbleiben im Gebiet viele nicht bebaute Flächen, die für die Gartennutzung zur Verfügung stehen.

SCHUTZGUT MENSCH UND NATURGENUSS – schalltechnische Untersuchung: Durch den Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen entsteht keine räumliche Einschränkung der Bewegungsfreiheit zur Naherholung.

Zur Minimierung der Lärmbelastung werden Erfordernisse zur Luftschalldämmung der Außenbauteile und zu konstruktiven Schallschutzmaßnahmen definiert.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Die Ortsrandeingrünung des Baugebiets Schwifting I gewährleistet auch die Einbindung des neuen Baugebietes zur offenen Landschaft nach Westen hin. Die Dimensionierung der Baukörper und Gebäudehöhen wird beschränkt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: keine Vermeidungsmaßnahmen nötig.

4.2 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Im Straßenraum des Geltungsbereichs sind Baumpflanzungen standortgerechter Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Pro 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

4.3 Ausgleichsberechnung und Gestaltung der Ausgleichsfläche:

Nach dem Naturschutzrecht sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden unter 4.1. bereits aufgelistet. Es gilt nun den nicht vermeidbaren Eingriff zu bilanzieren, die notwendige Ausgleichsfläche zu berechnen und ein Konzept für den Ausgleich zu erstellen.

Ermittlung des Ausgleichsfaktors:

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ herangezogen.

Der dabei zu ermittelnde Kompensationsfaktor ergibt sich aus einer Kombination von Kategorien für den „Zustand des Planungsgebiets“ (Kategorie I-2I) und der Eingriffsschwere (Grundflächenzahl kleiner/gleich oder größer 0,35).

Für den Ansatz des Kompensationsfaktors ergeht folgende Einordnung:

Zustand Planungsgebiet: Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Die Einordnung in Kategorie I erfolgte nach der folgenden Spezifizierung:

Schutzgut	Kriterium	Kategorie nach Leitfaden
Boden, Fläche	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland, Acker)	2, unterer Wert
Wasser	Flächen mit geringer Versickerungsleistung - schwere verdichtete Böden) (Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm)“	I, oberer Wert
Klima/Lufthygiene	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I, oberer Wert
Arten und Lebensräume/ biologische Vielfalt	Intensiv genutzter Acker und Grünland	I, oberer Wert
Mensch und Naturgenuss	Im Leitfaden in den Tabellen nicht spezifiziert	
Landschafts- und Ortsbild	Strukturarme Agrarlandschaften	I, oberer Wert
Kultur- und Sachgüter	Im Leitfaden in den Tabellen nicht spezifiziert	

Vermeidungsmaßnahmen: Zahlreich – siehe Pkt. 4.1.

Eingriffsschwere: **Typ B** niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ kleiner als 0,35)

Festlegung Kompensationsfaktor: Nach Matrix: **Feld B I** **0,2 – 0,5**

Berechnung der auszugleichenden Fläche:

Da einige Vermeidungsmaßnahmen ausgeführt werden (Durchgrünung, wasserdurchlässige Befestigung auf privaten Flächen, komplette Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet) **wird ein Faktor von 0,35** herangezogen. Öffentliche Grünflächen im Gebiet sowie die bereits mit Schwifting I bilanzierten Verkehrsflächen wurden nicht zur Bilanzierung der auszugleichenden Fläche herangezogen.

Der Ansatz der Flächen wurde digital ermittelt und ist in Anlage A dargestellt, demnach ergibt sich nach **Berechnung folgender Ausgleichsbedarf:**

Bezeichnung	Größe	Faktor	Ausgleichsfläche
Auszugleichende Fläche: Geltungsbereich abz. bereits ausgeglichener Verkehrsflächen	15.485 qm	0,35	5.420
<u>Benötigte Ausgleichsflächen außerhalb:</u>			<u>5.420 qm</u>

Gestaltung der Ausgleichsfläche außerhalb Geltungsbereich

Als Ausgleichsfläche wird eine 5.420 qm Fläche zur Verfügung gestellt, die räumlich und funktional in Zusammenhang steht mit der Ausgleichsfläche für Schwifting-West I. Die Umsetzung dieser Ausgleichsverpflichtung muss noch realisiert werden. Die Flächen liegen auf der Flur-Nr. 448 der Gemarkung Schwifting und grenzen nördlich und westlich an ein bestehendes Laubwaldgebiet an.

Zunächst war für die neue Ausgleichsfläche in Benachbarung für Schwifting-West 1 ebenfalls eine Aufforstung mit vorgelagertem Waldsaum als mehrreihige Strauchpflanzung vorgesehen.

Die Untere Naturschutzbehörde verwies in Ihrer aktuellen Stellungnahme jedoch darauf, dass in den letzten 10 Jahren ein dramatischer Rückgang an artenreichen Extensivwiesen stattgefunden habe mit hohem Gefährdungsgrad dieses Biotoptyps. Daher sollten dort, wo es erfolversprechend sei, artenreiche Wiesen und nicht Wald als weitaus weniger gefährdeter Biotoptyp als Ausgleichsfläche festgelegt werden.

Deshalb soll nun für „Schwifting-West 2“ und auch bei der noch anzulegenden Ausgleichsfläche für „Schwifting West 1“ eine artenreiche Extensivwiese vorgesehen werden. Der zum Wald hin vorgelagerte Waldsaum (mehrreihige Strauchpflanzung) entsteht nur auf der Ostseite der Ausgleichsfläche Schwifting-West-1 und der geplanten Ökokontofläche im Nordosten.

A) Entwicklungsziel Ausgleichsfläche Schwifting-West 1 und 2: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Gestaltung, Bepflanzung und Pflege

- Aushagerung der Wiese über ca. 2 Jahre lang (d. h. keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, oftmalige Mahd mit Mähgutabfuhr)
- Streifenweise Anschubsaat mittels Mahdgutübertragung aus benachbarten artenreichen Wiesen oder mittels gebietsheimischem Saatgut (Herkunftsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“)
- Mahd des Grünlands max. 1 -2 x pro Jahr, 1. Mahd nicht vor 15. Juni, Abtransport Mähgut
- Verzicht auf Pflanzenschutz und organischen und mineralischen Dünger

B) Entwicklungsziel Ausgleichsfläche Schwifting-West 1 und Ökokontofläche: Waldmantelaufbau aus heimischen Wildgehölzen mit Krautsaum – Lage gemäß Planzeichnung

Gestaltung, Bepflanzung und Pflege

- Pflanzung einer Strauchschicht (Sträucher und Heister, 2-4-reihig, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m) mit Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial (Herkunftsgebiet 6.1. Alpenvorland), Artenzusammensetzung in Absprache mit dem Forstamt
- Anlage eines Krautsaums durch Einsaat von Saatgutmischung mit 50 % Kräuter- und 50% Gräser-Anteil, z.B. von Rieger-Hofmann Nr. 9 „Schattsaum“ (gebietseigenes Saatgut, Herkunftsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“)
- Mahd des einseitigen Krautsaumes mit Abtransport des Mähguts, nicht vor dem 30. Juni
- Wildschutzzaun für die ersten 5-7 Jahre mit Abbau und ordnungsgemäßer Entsorgung falls erforderlich
- Für naturnahe Strauchhecken ist zur Bestandspflege ein Stockhieb in Maximalabschnitten von 15 m und im Rhythmus von 10 Jahren zulässig. Dabei sind in einem Jahr höchstens 15 % der Gesamtlänge der Hecke auf Stock zu setzen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Westlich angrenzend wurde bereits das Wohngebiet Schwifting-West I realisiert. Die vorliegende Planung stellt einen sinnvollen Lückenschluß zwischen Neubaugebiet und bestehendem Ort dar. Richtung Norden sind die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Lärmbelastung durch die Autobahn sehr begrenzt. Weitere geeignete Flächen für die Wohnnutzung stehen daher nicht zur Verfügung.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beschreibung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die Darstellung und die Bewertung wurden als Datenquellen der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, das Fachinformationssystem Naturschutz, der Umweltatlas Bayern sowie Erhebungen vor Ort verwendet.

7 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Satzung des Bebauungsplans sind Vorgaben gemacht, um die Auswirkungen dieses Vorhabens zu verringern. Hier sollte die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Überwachung die Einhaltung und Durchführung der Vorgaben überprüfen. Insbesondere sollten die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen überprüft und die Entwicklung dieser Flächen überwacht werden.

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Schwifting zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

- Spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist zu überprüfen, ob die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchgeführt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.
- Die Ausgleichsfläche ist dem Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Zudem wird empfohlen, in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsexternen Ausgleichsflächen zu kontrollieren.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen werden ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit einem qualifizierten Bebauungsplan soll die Umnutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke als Wohn- und Dorfmischgebiet geregelt werden.

Der Umweltbericht hat dabei die Aufgabe, alle umweltrelevanten Belange zu beschreiben und zu bewerten und den Fachbehörden, den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen. Er soll zur Umweltvorsorge beitragen und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermitteln und bewerten. Dabei sind folgende Ergebnisse zu den einzelnen Schutzgütern festzustellen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Anlage A 1: Ausgleichsbilanzierung M 1:1.000**Anlage A 2: Lageplan Gestaltung Ausgleichsfläche M 1:1.000**

Stand: Satzungsfassung, 17.02.2022

K. Mohrenweis

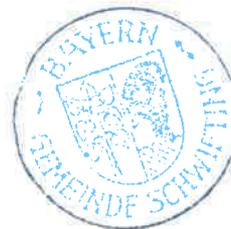
 K. Mohrenweis, Verfasserin

Schwifting, den 17.2.2022

Heike Schappele

 Gemeinde:

1. Bürgermeisterin Heike Schappele

**Literatur**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert 27.03.2020
Bestandteile des Umweltberichts nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert 21.02.2020

Bayerisches Landesvermessungsamt, Viewer zu Amtliche Topographische Karten M 1:25.000, Bayern 2010

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Arbeitshilfen zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen, April 2007

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz - Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, 2001

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 13.03.2020

„Detailuntersuchungen an der Altlastenverdachtsfläche Schwifting, Flur. Nr. 141 – Erstellung von Grundwassermessstellen“, Projekt-Nr. 5139 vom 03.08.2011, Büro Blasy und Mader, Eching

Fin-Web, Fachinformationssystem Naturschutz

Flächennutzungsplan Gemeinde Schwifting, Fassung vom 20.11.1997, 5. Änderung i.d.F. vom 26.07.2012, genehmigt am 20.09.2012 vom Landratsamt Landsberg

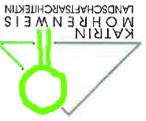
Graul, Hans; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 180 Augsburg, Bad Godesberg 1962

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern; Vorläufige Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Januar 2007, Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung

„Schalltechnische Untersuchung“ Bericht Nr. 19047 vom 22.03.2021, hcon – hils consult, Kaufering

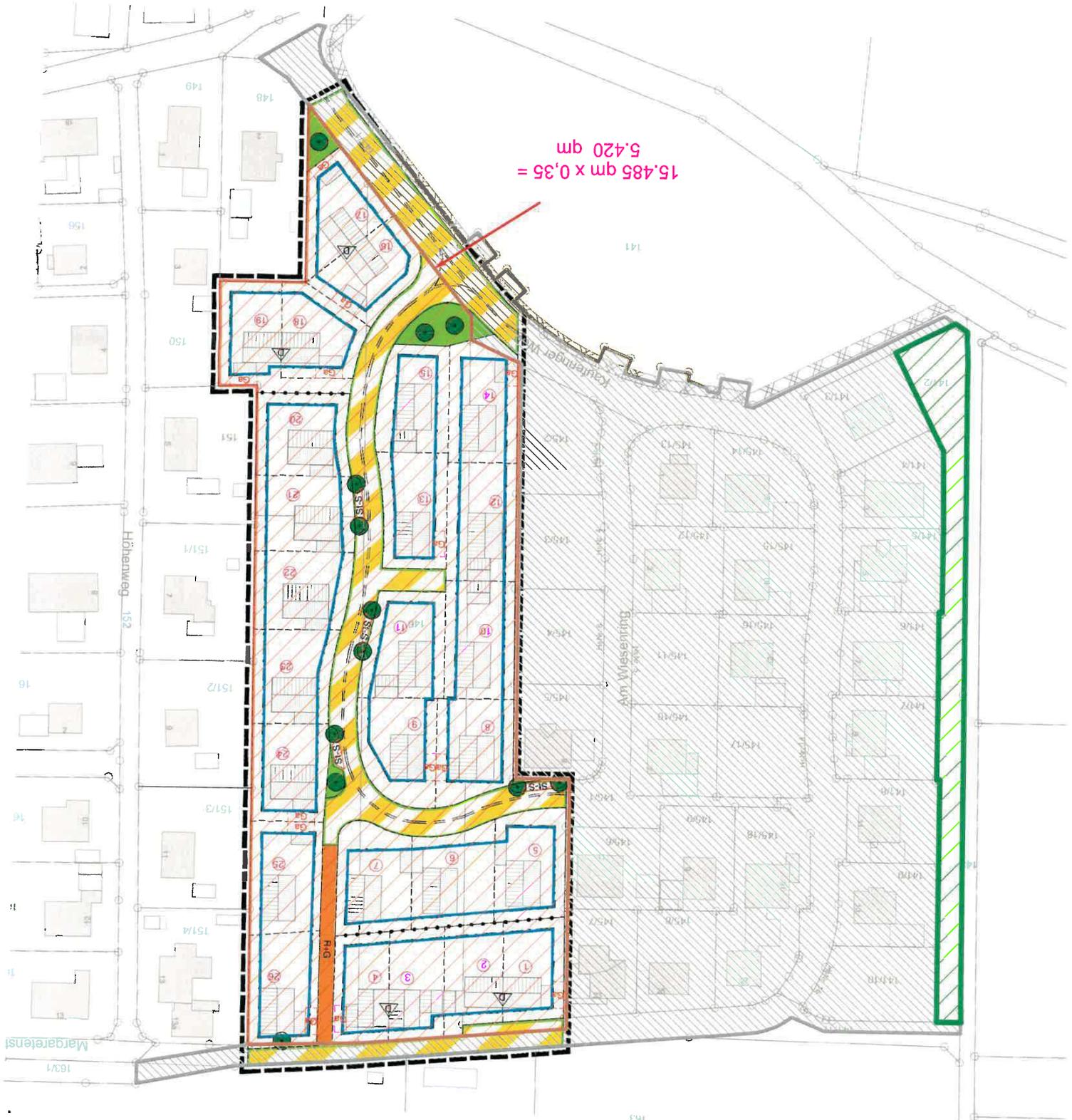
Umweltatlas Bayern, Online-Informationssystem



Karin Mohnenweiss - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)
Bergstraße 11
88875 Emmenhäusen
Tel.: 08246 - 960758
Fax.: 08246 - 960780
email: Mohnenweiss.LA@t-online.de

-  Ausgleichsfläche (öff. Ortsrandeingerung mit Hecke) für "Schwifing - West 1" (2012)
-  auszugleichende Fläche "Schwifing - West 2"
-  auszugleichende Fläche aus "Schwifing - West"

LEGENDE



Ausgleichsfläche 2 für "Schwifling West 2" (2021):

5.420 qm artenreiche Extensivwiese

mögliche Fläche Ökoko: 6.653 m²

Fläche Extensivwiese: 6.053 m²
Fläche Waldmantel: 600 m²

Mehrstufiger Waldmantelaufbau aus heimischen Wildgehölzen:
- Krautschicht, ca. 4 m breit
- Strauchschicht, ca. 6 m breit
(dreireihiges Pflanzraster Sträucher 1,5m x 1,5 m)
(einreihiges Pflanzraster Heister 1,5 m x 2,0 m)

Übergang zu bestehendem Wald

Fläche Waldmantel Ökoko: 600 m²

Mischwald Bestand

Flur-Nr. 448, Gemarkung Schwifling

Laubwald Bestand

Fläche Waldmantel BA 1 547 m²

unbefestigte Flächen mit Gebäuden

A bestehende Pflanzfläche:
- Entfernung Fichten, Pflanzung Laubgehölze

Ausgleichsfläche 1 für "Schwifling West" (2012):

7.613 qm gesamt, davon:

3.394 qm Wald Bestand, Entfernung Fichten (Anrechnung zur Hälfte)

3.674 qm artenreiche Extensivwiese und Waldmantel

545 qm

Gesamtfläche für Maßnahmen:
19.688 qm

Fläche artenreiche Extensivwiese
15.147 m²

Fläche Bestand Fichten
3.394 m²

Fläche Waldmantel neu
1.147 m²

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflanze (univ.)

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
Fax: 08246 - 960780
email: Mohrenweis.LA@online.de



Gemeinde Schwifling

Bebauungsplan "Schwifling West - 2"

-Satzungsfassung-

Anlage von Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 448
der Gemarkung Schwifling

M 1:1.000

Anlage A 2 zum Umweltbericht

17.02.2022

bestehende Stromleitung: Unterpflanzung nach Absprache mit Stromversorger

GEMEINDE SCHWIFTING:

Bebauungsplan „Schwifting-West 2“

Satzungsfassung vom 17.02.2022

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

§ 10 a Abs. 1 BauGB

„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Der Bebauungsplan wurde vollständig aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans war daher nicht erforderlich.

Vorbemerkung:

Die Gemeinde Schwifting hat bereits 2012 (Satzungsfassung vom 25.10.2012) für den westlichen Bereich des neuen Baugebiets durch den Bebauungsplan „Schwifting West 1“ Bau-recht geschaffen. Dabei war immer geplant, auch die östlich gelegenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan zu einem Baugebiet zu entwickeln. In der 5. Flächennutzungsplanänderung wurde für die Bereiche von West 1 und West 2 eine Wohnnutzung ausgewiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in einem detaillierten Umweltbericht beschreiben und bewertet. Durch private Grünstreifen und detaillierte Vorgaben zur Eingrünung ist das Vorhaben gut in die Landschaft eingefügt.

Schutzgut	Vorhabenbezogene Auswirkungen	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Boden	Baubedingte Veränderungen des Bodengefüges Überbauung und dauerhafte Versiegelung von Flächen	Durch die vorgegeben Höhenlage der Gebäude werden größere Auffüllungen vermieden Minimierung der Überbauung und Versiegelung durch Festsetzungen (z. B. Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,25, Beschränkung der Gesamtgröße aller Nebenanlagen je Baugrundstück, Vorgaben zur Ausführung befestigter Flächen auf Baugrundstücken wie versickerungsfähige Beläge mit offenen Fugen oder wasser-gebundene Decken)

Schutzgut	Vorhabenbezogene Auswirkungen	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Wasser	Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	<p>Entwässerung des öffentlichen Straßenraums mittels einer Untergrundversickerung über Rigo- len</p> <p>Ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers auf Bau- grundstücken über die belebte Bodenzone</p> <p>Vorgaben zur Ausführung be- festigter Flächen auf Baugrund- stücken wie versickerungsfähige Beläge mit offenen Fugen oder wassergebundene Decken zur Reduzierung des oberflächen- nahen Abflusses von Nieder- schlagswasser auf befestigten Flächen</p>
Klima / Luft	<p>Dauerhafte Veränderung des kleinklimatischen Gefüges durch Überbauung und Versiegelung</p> <p>Baubedingte Erhöhung von Lärm und stofflichen Immissio- nen</p>	Verbesserung der kleinklimati- schen Verhältnisse durch ent- sprechende Ein- und Durchgrü- nungsmaßnahmen (Grünord- nung als Beitrag für die Frisch- luftzufuhr und Lüfterneuerung)
Arten (Flora und Fauna) sowie Lebensräume	Verlust und Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen	Schaffung ökologisch bedeut- samer Lebensräume und Rück- zugsmöglichkeiten durch die Herstellung von Ausgleichsflä- chen sowie die im Plangebiet erstmalige Neupflanzung von Gehölzen im Rahmen der Grünordnungsplanung
Landschaftsbild	Beeinträchtigung von Blickbe- zügen und veränderte Fernwir- kung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen im Bebau- ngsplan (z. B. Pflanzmaßnah- men auf den öffentlichen und privaten Grundstücken, Be- schränkung der Bauhöhen)
Mensch	Beeinträchtigung von Blickbe- zügen	<p>Festsetzung einer angemesse- nen baulichen Dichte im Plan- gebiet</p> <p>Festsetzung von städtebaulich angepassten Gebäudekubatur- en (z. B. Höhe, Dachform), die sich an der Umgebungsbebau- ung orientieren</p> <p>Festsetzung einer standortge- rechten Bepflanzung und Orts- randeingrünung zur Durchgrü- nung des Plangebiets</p>
	Lärmimmissionen durch nördlich gelegene Autobahn A 96	Festlegung von Lärmvorgaben für jede einzelne Bauparzelle

Schutzgut	Vorhabenbezogene Auswirkungen	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
	Beeinträchtigung durch Emissionen aus südlich gelegener Altlastenverdachtsfläche	Im Bebauungsplan West 1 wurde bereits ein Gutachten zu entweichenden Gasen erstellt; hier wurde auch bereits ein funktionierender Gasdrainagegraben gebaut, der evtl. entweichende Gase an die Oberfläche leitet und damit eine Durchdringung des nördlich gelegenen Baugebiet verhindert
Kultur- und Sachgüter	Gefährdung bisher unbekannter Bodendenkmäler durch Überbauung	Hinweise zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bei Auffinden von Bodendenkmälern

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (hcon – hils consult, Kaufering: Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 19047 vom 22.03.2021). Die Vorgaben aus diesem Gutachten für jede Parzelle des Bebauungsplans wurden in die Satzung übernommen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Weder bei der Beteiligung der Öffentlichkeit noch bei der öffentlichen Auslegung wurden grundsätzliche Bedenken vorgebracht. Insgesamt wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zweimal zum Bebauungsplan beteiligt und die Bauleitplanung zur öffentlichen Beteiligung zwei Mal ausgelegt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Anregungen betrafen die Niederschlagswasserbeseitigung, die Darstellung der Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan, Vorgaben zum Immissionsschutz, Vorgaben zum Bodenschutz und die Änderung des Entwicklungsziels und der Maßnahmen für die Ausgleichsfläche

Die Abwägung und die Beschlüsse zu den zwei Verfahrensschritten wurden mitgeteilt.

Andere Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde schuf im Westen des Ortes neue Wohngebiete durch ein Entwicklungskonzept, wovon der westliche Teil im Laufe der letzten 10 Jahre bereits realisiert wurde. Durch die Ausweisung des nun folgenden Wohngebiets wird die „Lücke“ zwischen dem Wohngebiet „Schwiffling-West 1“ und dem westlichen Ortsrand geschlossen. Damit wird die bestehende Erschließung – die bereits auf beide Bauabschnitte ausgelegt war – sinnvoll komplettiert. Eine Ausweisung an derer Stelle hätte umfangreichere Erschließungs- und Eingrünungsmaßnahmen bedeutet.

Schwiffling, den 17.02.2022.....

Heike Schappele
 Heike Schappele, Erster Bürgermeisterin

