



Lage im Ort, M 1:15000



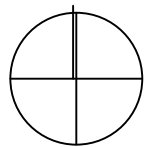
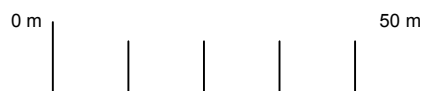
Gemeinde Schwifting

Bebauungsplan “Bewegungspark“

Teil A - Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise durch Text

Schwifting, 05.02.2026

M 1 :1000



AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Büro für Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin

Bergstraße 11 86875 Emmenhausen
Tel.: 08246/960 758. Fax.: 08246/960 780
mohrenweis.la@t-online.de



Präambel

Die Gemeinde Schwifting erlässt aufgrund

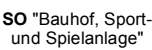
- des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB,
- der Baunutzungsverordnung – BauNVO,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern,

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan **“Bewegungspark”** als Satzung.




Der Bebauungsplan besteht aus dem **Plan- und Textteil (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Festsetzungen und Hinweise durch Text, Verfahrensvermerke; Teil A)**, und der Begründung (Teil B).

I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  SO "Bauhof, Sport- und Spielanlage" Sondergebiet "Bauhof, Sport- und Spielanlage" gem. § 11 BauNVO


2. Maß der baulichen Nutzung


- 2.1  0,5 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO) als Höchstmaß (z.B. 0,6 GRZ)
- 2.2  WH 7,50 zulässige Wandhöhe (gem. § 18 BauNVO; in Meter) als Höchstmaß (z.B. 7,50 m)
- 2.3  FH 11,00 zulässige Firsthöhe (gem. § 18 BauNVO; in Meter) als Höchstmaß (z.B. 11,00 m)

3. Überbaubare Grundstücksfläche



- 3.1  Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



- 4.1  Fläche für den Gemeinbedarf
- öff. Verwaltung und sozialen Zwecken dienend
- Bauhof / Ausweichraum

- 4.2  Fläche für Sport- und Spielanlagen


5. Verkehrsflächen


- 5.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6. Grünordnung

- 6.1  zu pflanzender Laubbaum
- 6.2  Fläche mit Pflanzgebot - Randeingrünung (vgl. III.7.3)

7. Sonstige Festsetzungen

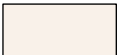
7.1  räumlicher Geltungsbereich


7.2  Bemaßung in Meter (z.B. 5 m)

II. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

1.  Grundstücksgrenze

2.  Flurstücksnummer

3.  vorgeschlagenes Gebäude

4.  vorgesehene Freiflächengestaltung

III. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Plangrundstück wird als Sondergebiet "Bauhof, Sport- und Spielanlage" gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wand- (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO Satz 1 Nr. 1-3 bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Höhenlage, Bezugshöhe

3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von einer absoluten Höhe von 621,50 m als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Wandhöhe bei geneigten Dächern), oder bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Attika (Wandhöhe bei Flachdächern) jeweils als oberem Bezugspunkt.

3.2 Die zulässige Firsthöhe bemisst sich von einer absoluten Höhe von 621,50 m als unterem Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.3 An den Grenzen zu benachbarten Grundstücken ist an das hier vorhandene Geländenniveau ohne Versatz anzuschließen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

4.2 Unter Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dürfen die Baugrenzen überschritten werden:

a) durch Dachüberstände um max. 1,00 m.

b) untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen, und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten

c) Fluchttreppen

4.3 Es gilt die offene Bauweise.

5. Gebäudegestaltung

- 5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszubilden. Auf Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, die mit extensiver Dachbegrünung auszuführen sind.
- 5.2 Bei geneigten Dächern hat der First über der Gebäudelängsseite zu liegen.
- 5.3 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig:
- vertikal an Fassaden oder Balkonen.
Überstände der Module über die Balkonbrüstung in der Höhe oder Breite sind unzulässig.
 - aufliiegend oder aufgeständert auf den Dächern.
Bei geneigten Dächern ist eine Aufständigung der einzelnen Module einer Solaranlage bis max. 40 cm (gemessen im rechten Winkel zwischen der Unterkante der Solaranlage bis Dachfläche) zulässig.
Bei Flachdächern darf die Oberkante der Module die festgesetzte Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten. Solarmodule auf Flachdächern müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe gegenüber der Gebäudeaußenwand (Attika) zurückgesetzt sein.

6. Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Die Anzahl der notwendigen Kfz.-Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV.
- 6.2 Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind PKW-Stellplätze und Nebenanlagen zu den Grundstücksgrenzen nach Westen, Osten und Süden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Grünordnung, Freiflächen

- 7.1 Die Bepflanzung der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu erstellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art und derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Mindestpflanzqualitäten gemäß Ziffer II.7.2).
- 7.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen. Der Anteil an heimischen und standortgerechten Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung muss mindestens 80 % betragen (siehe Liste unter IV.2). Zeichnerisch festgesetzte Bäume werden hierauf angerechnet.

Mindestpflanzqualitäten für Baumpflanzungen:

Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 18-20 cm
Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 16-18 cm

Es sind folgende Mindestgrößen spartenfreier Wurzelräume bereitzustellen: Für Großbäume mind. 24 m³, für mittelgroße Bäume mind. 18 m³, für Kleinbäume und Obstbäume mind. 12 m³.

- 7.3. An der Nordgrenze der Gemeinbedarfsfläche ist eine zweireihige Heckenpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze auszuführen (Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m). Die Mindestqualität beträgt für Sträucher: 2xv. Sträucher, 3-4 Triebe, 60 – 100 und für Heister: Heister, 2xv, 125 – 150.
Mindestens 10% der Pflanzen müssen Heister sein, für die Pflanzung dürfen nur nachfolgend aufgeführten Arten verwendet werden.

Heister (mind. 10% von Gesamtmenge)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Malus spec	Wildobst

Sträucher (90% von Gesamtmenge)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- 7.4 Innerhalb der Randeingrünung nach Norden dürfen keine Bäume 1. und 2. Ordnung gepflanzt werden. Hier ist abweichend von Art. 48 Abs. 1 AGBGB gegenüber den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit Gehölzen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 2 m einzuhalten.
- 7.5 Zum Schutz des Gehölzbestands auf Flur-Nr. 629/1 ist im Kronentraufbereich keine Lagerung von Baumaterialien zulässig. Die Bäume sind während der Bauphase mit einem Stammschutz zum Schutz vor Beschädigung zu umkleiden.

8. Naturschutzfachlicher Ausgleich

- 8.1 Die Baumaßnahmen sind als Eingriff in Natur und Landschaft einzuordnen. Der erforderliche Ausgleich wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2022) ermittelt. Demnach fällt ein Kompensationsbedarf von 2.898 Wertpunkten an.
- 8.2 Der erforderliche Ausgleich (Kompensationsumfang) erfolgt auf der Fläche des gemeindlichen Ökokontos auf Fl.Nr. 448 der Gem. Schwifting. Hier sind für das Vorhaben 134 m² Intensivgrünland in einen Waldmantel, sowie 419 m² Intensivgrünland in ein extensives, artenreiches Grünland umzugestalten.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Denkmalschutz

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech oder der Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich nach Auffinden zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Grünordnung

Empfohlene Verwendung nachfolgender heimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica Rot-Buche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Obstbäume als Hochstämme

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

heimische und standortgerechte Sträucher

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wildrose
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Für nicht zwingend aus dem heimischen Artenspektrum zu wählende Bäume insbesondere im Umfeld der Gebäude und im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen ist ihre Toleranz gegenüber dem Klimawandel („Klimabäume“) zu berücksichtigen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

3. Artenschutz

- 3.1 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasflächen (ab ca. 4 m² zusammenhängender Glasfläche) mit speziellem Glas oder Folien auszustatten.
- 3.2 Die Beleuchtung ist auf ein gezieltes Anstrahlen von Bodenflächen zu beschränken. Unzulässig ist das Anstrahlen von Gebäuden, Gehölzen oder anderer vertikaler Flächen, sowie in den Himmel gerichtete Bodenstrahler. Dies gilt auch für die fassadenintegrierte Beleuchtung. Es sind nur abgeschirmte und möglichst bodennah angebrachte Strahler mit fokussiertem Lichtkegel zulässig, um eine weit sichtbare Ausstrahlung zu vermeiden.
- 3.3 Abseits sicherheitsrelevanter Straßen- und Außenbereichsflächen ist die Beleuchtungsdauer durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen oder die Beleuchtung über Zeitschaltvorrichtungen, in der Nachtzeit nach 24:00 Uhr abzuschalten.
- 3.4 Es sind ausschließlich „insektenfreundliche“ LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K zulässig. Es dürfen ausschließlich Strahler verwendet werden, die gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind und an den Außenseiten nicht wärmer als 60 °C werden.

4. Bodenschutz

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen sind die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Sachgebiet Altlasten unverzüglich zu informieren. Sollten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Landsberg am Lech ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist in diesem Fall ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Landsberg am Lech und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises Landsberg am Lech sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen.

5. Wasserwirtschaft

- 5.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 5.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 5.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 5.4 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- 5.5 Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder

Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen, bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

- 5.6 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
- 5.7 Mit dem Bauantrag ist durch den Bauherrn ein Entwässerungsplan einzureichen.
- 5.8 Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Eine Sockelhöhe von 25 cm über der Oberkante des am Gebäude anliegenden Geländes wird empfohlen.
- 5.9 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Veränderungen sind ausschließlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

7. Nachhaltiges Bauen

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens:

- Eine ökologische Bauweise, z.B. in Massivholz-, Holzständer- bzw. Tafelbauweise mit einer ausgeglichenen CO₂ Bilanz ist zu bevorzugen.
- Verwendung von Baustoffen, deren Rohstoffgewinnung/Nutzung umweltverträglich ist und die einfach entsorgt werden können, idealerweise biologisch abbaubar sind und nach Möglichkeit ohne großen Energie- und Transportaufwand hergestellt wurden (Beschaffung regionaler Baustoffe)
- Einsatz von Recyclingprodukten (z.B. Recyclingbeton) und Wiederverwertung alter Baustoffe
- Nachhaltige Entwässerungstechnik, evtl. durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, das zum Waschen oder Blumengießen verwendet wird (z.B. Zisternen)
- Kompakte und energetische Bauweise mit erhöhtem Wärmeschutz
- Passive Nutzung der Solarenergie
- Solarthermie und Photovoltaik
- Sommerlicher Wärmeschutz
- Lüftungskonzept

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Schwifting hat in der Sitzung vom 00.00.0000 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bewegungspark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.0000 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 hat in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 erfolgte am 00.00.0000. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 wurde durch ortsübliche Bekanntmachung und Einstellung dieser ins Internet am 00.00.0000 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 00.00.0000 gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung und Einstellung dieser ins Internet am 00.00.0000 hingewiesen.
7. Die Gemeinde Schwifting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.0000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.0000 und die Begründung in der Fassung vom 00.00.0000 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Schwifting, den _____

Schappele, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

8. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Schwifting übereinstimmen

Schwifting, den _____

Schappele, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am _____ (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung (Verwaltungsgemeinschaft Pürgen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.0000 und die Begründung, in der Fassung vom 00.00.0000 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Schwifting, den _____

Schappele, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)



Gemeinde Schwifting

Bebauungsplan „Bewegungspark“

Teil B – Begründung

Schwifting, 05.02.2026

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Büro für Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin

Bergstraße 11 86875 Emmenhausen
Tel.: 08246/960 758 Fax.: 08246/960 780
mohrenweis.la@t-online.de

1. Rahmenbedingungen

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets



Geltungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung; o.M.)

Der Planungsumgriff liegt am östlichen Ortsrand von Schwifting, nördlich der Baderstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Bauhof und einer Wertstoffsammelstelle des Landkreises Landsberg am Lech. Der Geltungsbereich umfasst das gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 629, Gem. Schwifting, außerdem die südlich und östlich angrenzende Straßenfläche (Teilflächen aus den Fl.Nrn 631/1 und 631/2) mit einer Gesamtgröße von ca. 0,43 ha.



Plangebiet von Südosten

Das Planungsgrundstück wird heute im unmittelbaren Anschluss an die landkreis-eigenen Grundstücke als gemeindlicher Lagerplatz genutzt, während der größere Teil nach Osten als landwirtschaftliches Grünland genutzt wird.

Der auf dem westlichen Nachbargrundstück stehende Baumbestand wirkt ins Plangebiet. Das Grundstück selbst ist frei von Bäumen oder Sträuchern und auf einer mittleren Höhe von ca. 621,50 m ü. NHN nur leicht bewegt.

Altlasten sind im Planungsumgriff nicht bekannt.

Durch den Planbereich verlaufen von Süden nach Norden potentielle Fließwege zum Ablauf des Niederschlagswassers bei Starkregen.

Für den Geltungsbereich oder das nähere Umfeld sind weder Bau- oder Bodendenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege verzeichnet.

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft). Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum sechsten Mal zu ändern. Hierbei wird der Änderungsbereich als Sondergebiet "Bauhof, Sport- und Spielanlagen" dargestellt.



rechtswirksamer FNP mit Änderungsbereich / 6. Änderung (o.M.)

2. Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Schwifting möchte anstelle des bestehenden Lagerplatzes in Ersatz des bestehenden Bauhofs an der Ammerseeestraße eine neue Bauhofhalle mit zusätzlich Gemeinschaftsflächen (Ausweichraum) im Dachgeschoss neu errichten, außerdem nach Osten einen Bewegungspark mit Pumptrack und Mini-rampe für Fahrräder und Skateboards zur Stärkung des gemeindlichen Angebots an die örtliche Jugend.



Entwurfsskizze für den Bewegungspark, möglicher Bauhof (o.M.)



Entwurfsskizze für den Bewegungspark von Südosten (o.M.)

3. Planungskonzept



Vorentwurf des Bebauungsplans "Bewegungspark" (o.M.)

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Plangrundstück Fl.Nr. 629, Gem. Schwifting außerdem die östlich und südlich angrenzenden Verkehrsflächen (Teilflächen aus den Fl.Nrn 631/1 und 631/2).

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangrundstück wird als Sondergebiet "Bauhof, Sport- und Spielanlage" gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche bestimmt durch:

- eine Grundflächenzahl – GRZ von 0,5 (§ 19 BauNVO). Diese GRZ darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung).
- die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) von 7,50 m sowie die maximal zulässige Firsthöhe von 11,00 m (§ 18 BauNVO). Diese Höhen orientieren sich am Maßstab landwirtschaftlicher Nebengebäude, ähnlich denjenigen, wie sie auch in der Nachbarschaft vorkommen. Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe ist im Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt, dass sich für das geplante Gebäude durchgehend eine Tiefe der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO realisieren lässt.

3.4 Höhenlage, Bezugspunkte

Festsetzung des unteren Bezugspunkts für die Bemessung der Wandhöhe auf eine absolute Höhe von 621,50 m ü.NHN entsprechend der Oberkante des Bestandsgeländes auf der Südseite des im Norden der Gemeinbedarfsfläche geplanten Bauhofgebäudes (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Außerdem wird festgesetzt, dass an den Grenzen zu den angrenzenden Grundstücken jeweils an das hier vorhandene Geländeniveau ohne Versatz anzuschließen ist.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Hinblick auf die notwendige Flexibilität bei der Realisierung der Gemeinbedarfsnutzungen wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die zur benachbarten Wertstoffsammelstelle im Westen einen Abstand von 5 m, zur freien Grundstücksseite im Norden sowie zur Straße im Süden ebenfalls jeweils 5 m und nach Osten zum künftigen Bewegungspark 3 m einhält (§ 23 BauNVO).

3.6 Fläche für den Gemeinbedarf, Fläche für Sport- und Spielanlagen

Der westliche Teilbereich des Sondergebiets mit dem künftigen Bauhof wird als Fläche für den Gemeinbedarf, öff. Verwaltung und sozialen Zwecken dienend - Bauhof / Ausweichraum, der östliche Teil mit dem geplanten Bewegungspark wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

3.7 Grünordnung und Ausgleich

Auf dem Baugrundstück sind keine Bäume oder Sträucher vorhanden, die entfernt werden müssten. Der vorhandene Gehölzbestand auf dem westlich angrenzenden Flurstück (Flur-Nr. 629/1, Wertstoffsammelstelle des Landkreises) wird durch geeignete Vorgaben im Bestand geschützt. Er bildet eine bereits wirksame Eingrünung von Westen.

Eine zu pflanzende zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern im Norden, die Pflanzgebote gemäß Satzung und die Baumpflanzungen im Südosten tragen zur grünordnerischen Einbindung und einer Erhöhung des Lebensraumangebots bei.

Eine flächige Eingrünung des Bewegungsparks wird als nicht notwendig erachtet, weil die Einbauten hier höchstens 1,5 m hoch und damit im Landschaftsbild kaum wirksam sein werden. Die Festsetzungen von Bäumen in diesem Bereich wird die Fläche wirksam durchgrünen.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgt auf der Fläche des gemeindlichen Ökokontos auf Flur-Nr. 448 der Gem. Schwifting. Die hier vorhandenen Ausgleichsflächen werden erweitert.

Intensiv genutztes Grünland wird umgewandelt in ein „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ sowie in einen „Waldmantel aus heimischen Wildgehölzen mit Krautsaum“.

Weitere Angaben zum Bestand, zur Bewertung der Schutzgüter und den Auswirkungen durch die Baumaßnahmen auf sie, sowie der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert aufgeführt, der Bestandteil dieser Begründung ist.

3.8 Denkmalpflege

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

3.9 Arten- und Bodenschutz

In der Satzung sind artenschutzrechtliche Hinweise zum Vogelschutz, zu „insektenfreundlicher“ Beleuchtung und sockellosen Einfriedungen enthalten.

3.10 Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen und Hinweise zum Grundwasserschutz, zur Wasserver- sowie Abwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Umgang mit Starkregenereignissen.

3.11 Belange des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

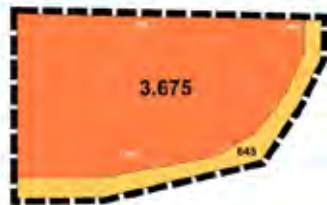
Folgender architektonischer Hinweis des Bebauungsplans dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Empfehlungen zum nachhaltigen Bauen

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Baumneupflanzungen
- Dachbegrünung

4. Flächenbilanz



Bruttobauland (Geltungsbereich)	0,4320 ha	=	100,0 %
Nettobauland – Sondergebiet "Bauhof, Sport- und Spielanlage"	0,3675 ha	=	85,1 %
davon: Nettobauland (Gemeinbedarfsfläche)	0,1805 ha		
Randeingrünung	0,0205 ha		
Fläche für Sport- und Spielanlagen	0,1665 ha		
Öffentliche Verkehrsfläche	0,0645 ha	=	14,9 %

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bewegungspark" wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Katrin Mohrenweis, Emmenhausen ausgearbeitet und findet sich im Anhang zu dieser Begründung

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

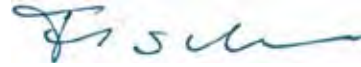
Das Plangrundstück ist im Besitz der Gemeinde Schwifting. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

6.2 Erschließungskosten

Das Plangrundstück ist vollständig erschlossen. Beim Neubau des Bauhofs werden für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

Schwifting, 05. Feb. 2026

Germering, 05. Feb. 2026



.....
Heike Schappele
Erste Bürgermeisterin

.....
Till Fischer
AKFU Architekten und Stadtplaner

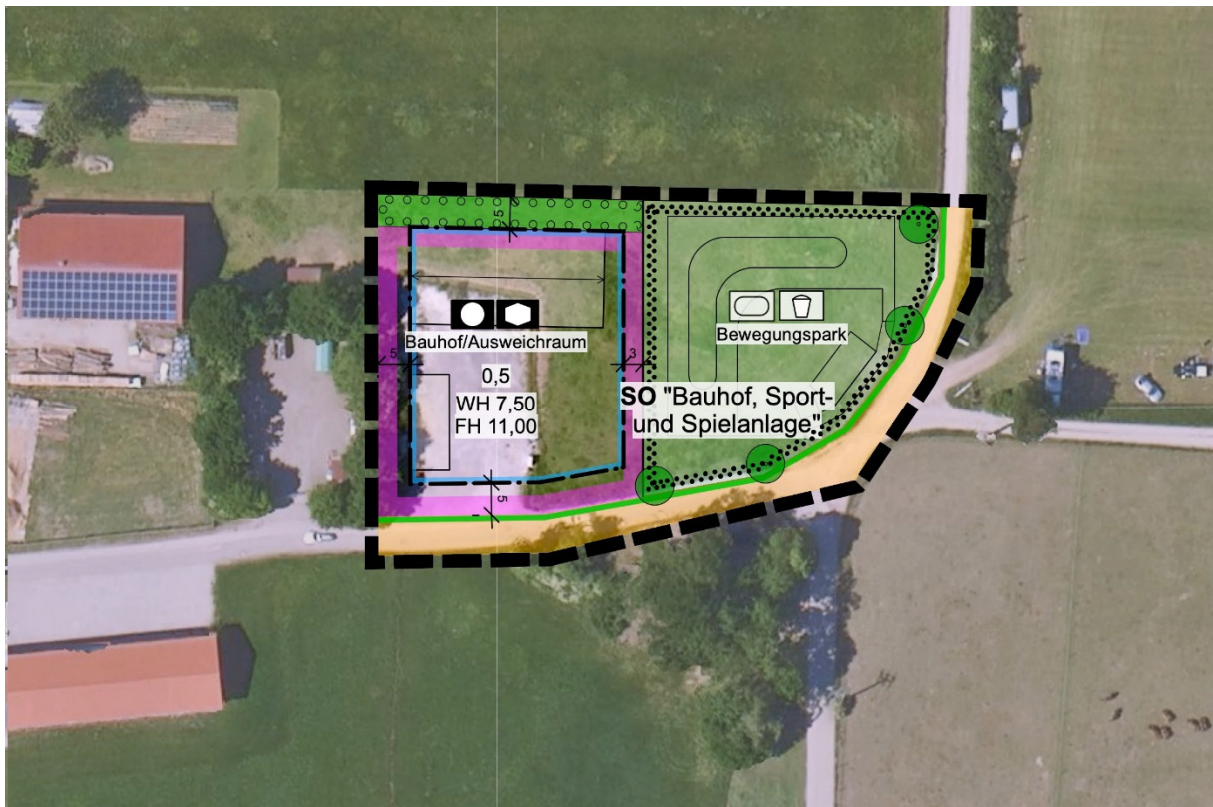
Emmenhausen, 05. Feb. 2026

.....
Katrin Mohrenweis
Landschaftsarchitektin

GEMEINDE SCHWIFTING:
Bebauungsplan „Bewegungspark“
und 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Fl.-Nr. 629, TF 631/1 und TF 631/2 Gemarkung Schwifting

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



INHALT:

Erläuterungsbericht (19 Seiten)

Anlage A 1: Ausgleichsberechnung – Leitfaden neu, M 1:500

Anlage A 2: Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 428 Gmk. Schwifting (Ökokonto), M 1:1.000

Vorentwurfsfassung vom 06.02.2026

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 und 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:	5
2.1	SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN:.....	6
2.2	SCHUTZGUT WASSER:.....	7
2.3	SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE:.....	8
2.4	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN/BIOLOGISCHE VIELFALT:.....	9
2.5	SCHUTZGUT MENSCH UND NATURGENUSS	10
2.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD.....	11
2.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:.....	12
3	Prognosen	14
3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben	14
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	14
3.4	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	14
3.5	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	14
3.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen).....	14
3.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	14
3.8	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	14
3.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	14
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	14
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung.....	14
4.2	Grünordnung und Freiflächengestaltung	15
4.3	Ausgleichsberechnung und Gestaltung der Ökokontofläche.....	15
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
7	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring).....	17
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

1 Einleitung

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

Die Gemeinde Schwifting möchte auf der Flur-Nr. 629 den bestehenden gemeindlichen Lagerplatz auflösen und als Ersatz für den bestehenden Bauhof an der Ammerseestraße eine Halle für den Bauhof errichten. Im Dachgeschoß ist ein Ausweichraum für Gemeinbedarfsaktivitäten vorgesehen. Im östlichen Teil wird ein Bewegungspark mit Pumptrack und Minirampe für Fahrräder und Skateboards zur Stärkung des gemeindlichen Angebots an die örtliche Jugend entstehen.

Das Plangrundstück wird im Bebauungsplan (BPL) als Sondergebiet "Bauhof, Sport und Spielanlage" ausgewiesen. Der Westteil ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung und sozialen Zwecken dienend und – Bauhof/Ausweichraum“ und im Ostteil als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) i.d.F. vom 20.11.1997, da die Fläche hier als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist. Die Geltungsbereiche sind identisch.

Der Geltungsbereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich.

Der Bebauungsplan und die FNP-Änderung werden erarbeitet vom Büro AKFU Architekten und Stadtplaner aus Germering. Einige der folgenden Angaben sind den beiden Begründungen entnommen.

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

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Schwifting, nördlich der Baderstraße.

Er umfasst das gemeindeeigene Grundstück Fl.-Nr. 629 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 631/1 und 631/2 als Verkehrsflächen.

Der westliche Teil ist eine befestigte Lagerfläche, der östliche Teil wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist verpachtet.

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

Art und Umfang des Vorhabens:

Die ca. 4.320 qm große, nur leicht bewegte Fläche liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 621 m ü. NHN.

Für den Westteil Bauhof ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, die durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO Satz 1 Nr. 1-3 bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Festgesetzt wird eine zusammenhängend überbaubare Grundstücksfläche für größere Flexibilität der Planung.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 7,50 m, die Firsthöhe 11,00 m. Nach Angaben des Architekten erfolgte hier eine Orientierung an Maßstab und Höhen der benachbarten landwirtschaftlichen Nebengebäude.

Für den Ostteil ist keine GRZ festgesetzt, da keine Bebauung erfolgt. In der Ausgleichsberechnung wird eine GRZ von 0,24 auf Grund der Flächenversiegelung rechnerisch ermittelt. Die Höhe des geplanten Pumptracks und Minirampen etc. wird bei max. 1,5 m liegen.

Auf dem Grundstück selbst sind keine Baum- und Gehölzbestände vorhanden. Der Kronen- und somit auch der Wurzelbereich des Baumbestands des westlichen Nachbargrundstücks (Flur-Nr. 629/1, Wertstoffsammelstelle) reichen aber ins Plangebiet hinein (*siehe Kap. 2.4 Schutzgut Tier und Pflanzen*). Zum Schutz des Gehölzbestands wurde die ursprünglich geplante Baugrenze nach Osten verschoben, sodass ein von Bebauung freizuhaltender Streifen

von 5 m statt zuvor 3 m entsteht. Entsprechend reduziert wurde der Streifen auf der Ostseite von 5 m auf 3 m.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die asphaltierte Baderstraße (Flur-Nr. 631/2).

Angrenzende Nutzungen des Geltungsbereichs

Westlich grenzt die Wertstoffsammelstelle des Landkreises mit randlichem Gehölzbestand an, dahinter landwirtschaftliche Nebengebäude und im weiteren Wohngebiete am Unteranger und Kirchberg. Im Norden und Süden schließen jenseits des Feldwegs und der Baderstraße landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten auf Flur-Nr. 621 liegen die Wiesenflächen des „Poloclub Landsberg“. An der Kreuzung im Südosten stockt eine stattliche Gruppe von mehreren Eichen und Wildgehölzen, entlang des nordöstlichen Feldwegs eine begleitende Hecke. Weiter südöstlich liegen an der Ammerseestraße einige landwirtschaftliche Hofstellen.

Die Bundesautobahn BAB 96 verläuft ca. 1 km nördlich der Fläche. Weiter östlich liegen ausgedehnte Waldgebiete wie „Unteres Holz“ und „Schwiftinger Wald“.

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 angemahnt (§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, vom 01.01.2020 und zuletzt vom 01.06.2023

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.

LEP 8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten

Zu 8.1 (B) Eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge ist für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen unabdingbar. Zu den sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge gehören z.B. zeitgemäße und inklusiv ausgestaltete Einrichtungen und

Dienste aus dem Bereich der Jugendarbeit, der Ehe- und, Familien- und Erziehungsberatung, der Altenpflege, der Integrationsförderung sowie für Menschen mit Behinderung

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 „Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung“ durch das Gemeindegebiet.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete liegen entfernt vom Geltungsbereich nord- und südöstlich im Landschaftsraum „Ammer-Loisach-Hügelland mit Ammerseebecken und Seebecken Starnberger See“.

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 ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Wertstoffsammelstelle ist als Grünfläche mit umgebendem Gehölzbestand dargestellt, südlich und östlich lineare Gehölzstrukturen entlang der Feldwege.

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

Die Fläche des Geltungsbereichs wird im Westen als befestigte Lagerfläche, im Norden und Osten als Grünland genutzt.

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“.

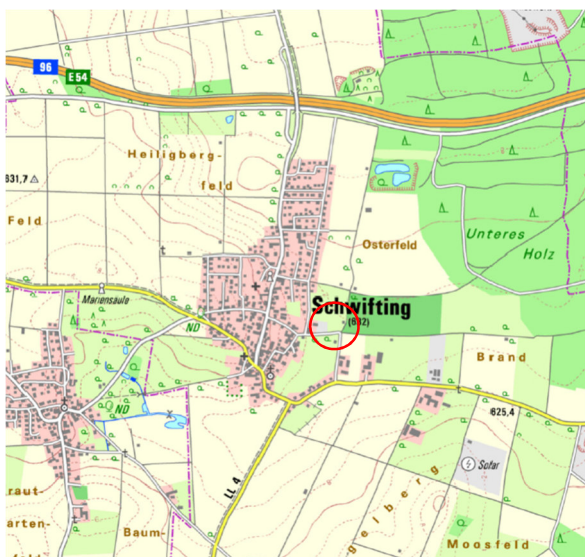


Abb. 1: Lage im Raum – topographische Karte



Abb. 2: Flächennutzungsplan i.d.F. vom 20.11.1997



Abb.3 Luftbild
Planungsgebiet
Quelle: Bayer-
natlas

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 „Parabraunerde mittlerer bis großer Entwicklungstiefe, z.T. tiefreichend humos, aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit Deckschicht (≤ 6 dm) aus Abschwemmassen oder Lößlehm-22 b“. Dieser mittel – bis tiefgründige Schotterverwitterungsboden auf meist hochglazialen Schotterflächen weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf (Stufe 4 (-3) und ein geringes Filtervermögen (Stufe 2) auf. Das Grundwasser liegt im allgemeinen tiefer als 20 dm unter Gelände.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Laut Satzung gilt eine Grundflächenzahl von 0,5, die durch Nebenanlagen bis zu einem Höchstmaß von 0,8 überschritten werden darf. Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind nach den Hinweisen Pkt. 5.5 wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden. Eine Oberflächenversickerung auf dem Gelände soll möglichst realisiert werden. Aufgrund des maximal zulässigen Versiegelungsgrad können die bisherigen Bodenfunktionen wie z.B. die verzögerte Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht

mehr störungsfrei weiter erfüllt werden. Die Gesamteingriffsfläche von 4.300 qm und somit der Wirkungsbereich der Auswirkungen ist von mittlerer Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neue Nutzung kann es auf der Bauhoffläche bei Einsatz schwerer Maschinen und Lagerflächen zu leicht erhöhten betriebsbedingten Belastungen für das Schutzgut Boden zu rechnen.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
mittel	mittel	gering

Aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrads bei geringer Gesamtfläche sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

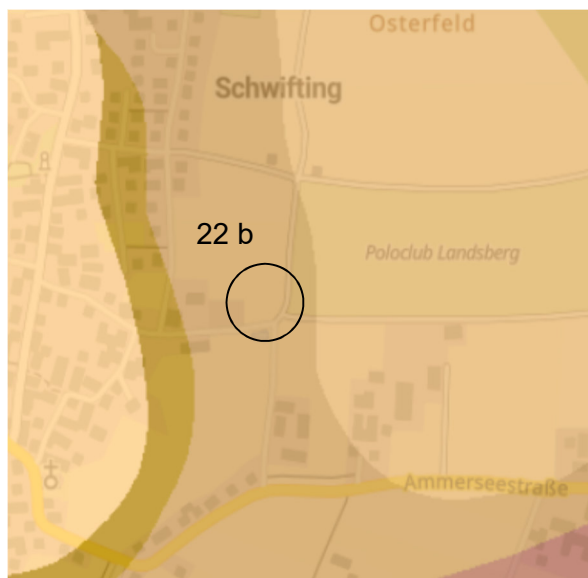


Abb. 4
Bodentyp „22 b - Parabraunerde mittlerer bis großer Entwicklungstiefe, z.T. tiefreichend humos, aus carbonatreichem Schotter“
Quelle: Umweltatlas, Bodenübersichtskarte



Abb. 5
Beige: wassersensible Gebiete
Potentielle Fließwege bei Starkregen
Rot: mit erhöhtem Abfluss orange: mittlerer Abfluss
gelb: mäßiger Abfluss
Quelle: Umweltatlas, Oberflächenabfluss und Sturzflut

2.2 SCHUTZGUT WASSER:

Beschreibung: Im weiten Umfeld des Gebiets sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Ein kleiner Bachlauf mit Teichen befindet sich ca. 800 m südwestlich, ein ehemaliges Kiesabbaugebiet mit Wasserflächen ca. 850 m nördlich. Der Lech fließt ca. 4 Kilometer westlich, der Ammersee liegt 12 km östlich.

Laut Umweltatlas Bayern „Naturgefahren“ liegen der Geltungsbereich und sein weites Umfeld nicht im Bereich von Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgebieten. „Wassersensible Gebiete“ sowie „Gebiete mit hohen Grundwasserständen“ verlaufen linear ca. 70 m westlich des Geltungsbereiches.

Die Karte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ zeigt für das Plangebiet „starke Abflüsse“ der potentiellen Fließwege bei Starkregen“. Südlich jenseits der Baderstraße sind eine „Geländesenke und Aufstaubereiche“ dargestellt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen

Da im gesamten Umfeld keine Still- und Fließgewässer vorhanden sind und von einem weiten Grundwasserflurabstand auszugehen ist, sind keine Beeinträchtigungen während des Baugeschehens zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Niederschlagswasser ist vor Ort über begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Durch die geringe Flächeninanspruchnahme ist die Reduktion von Funktionen wie Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung nicht von erheblicher Bedeutung. Dazu trägt auch die Vorgabe der Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) nach den Hinweisen Pkt. 5.5 bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Von der geplanten Nutzung des Bauhofs mit Maschinen können Gefahren durch Havariefälle (Austritt von Treibstoffen, Maschinenöle etc.) ausgehen. Aufgrund der durchlässigen Bodenverhältnisse müssen die bekannten Vorkehrungen zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser getroffen werden.

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.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es zu temporären Auswirkungen auf das Schutzgut Lufthygiene durch Betrieb der Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der geringen Größe des Gebiets von 4.300 qm und somit vergleichsweise geringer Flächenversiegelung kommt es zu einer nur minimalen Erhöhung der Lufttemperatur und Reduktion der Kaltluftproduktion durch Zunahme bebauter und befestigter Flächen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Von der geplanten Nutzung des Bauhofs werden geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts durch mögliche Staubbelastung gelagerter Stoffe wie Sand, Kies etc. ausgehen.

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. 7931-0123-001: „Naßwiese in Schwifting“, Schutz (§30, Art23) = 100 % der Fläche, ca. 250 m südlich
- Biotop-Nr. 7931-0122: Schmale Hecke im O von Schwifting, ca. 400 m nördlich
- Biotop-Nr. 7931-0061 „Feuchtgebiet östlich Reisch“, ca. 700 m südwestlich
- ÖFK Ausgleichs- und Ersatzflächen, Ident-Nr.161514, ca. 750 m westlich

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Windach“ liegt ca. 6 km östlich.

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).

Im Plangebiet und seinem Umfeld 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.

Anlagebedingte Auswirkungen

In der Satzung werden grünordnerische Maßnahmen wie Eingrünungsmaßnahmen und Pflanzgebote (je angefangene 500 qm ein Baum) festgesetzt. Im Norden des Bauhofs ist die Pflanzung einer zweireihigen Hecke möglich, weil der Inhaber der nördlich angrenzenden Flur-Nr. 628 einem reduzierten Grenzabstand von 2 m zugestimmt hat. Baumpflanzungen sind an der Südseite des Bewegungsparks entlang des Feldwegs festgesetzt.

Der gut entwickelte Gehölzbestand auf der westlich angrenzenden Flur-Nr. 629/1 wird durch den nach Osten verschobenen Abstand der Baugrenze von 5 m statt zuvor 3 m zur Grundstücksgrenze und damit zum Kronen- und Wurzelbereich der Gehölze vor Beeinträchtigungen geschützt. Er dient der Eingrünung von Westen her.

In den Hinweisen sind vier Vorgaben für Artenschutzbelange enthalten (insektenfreundliche Beleuchtung, Beleuchtungsdauer etc: Pkt. 3.1 – 3.4).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für die oben aufgeführten Biotope und die Fläche nach Ökoflächenkataster besteht aufgrund der geplanten Nutzung ohne erhöhte Immissionsbelastung und der Entfernung keine Gefährdung des Bestands.

Die geplante Nutzung als Bewegungspark mit Pumptrack und Minirampe kann zu einer akustischen Erhöhung des Geräuschpegels beitragen, der sich für lärmempfindliche Artengruppen negativ auswirken kann.

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

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 von regionaler Attraktivität als Erholungsraum für Spaziergänger, Fahrradfahrer und

Jogger. Von einer Frequentierung des Umfelds durch überörtliche Erholungssuchende oder Urlauber ist nicht auszugehen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Einsatz von Baumaschinen ist während der Baumaßnahme mit einer temporären Lärm- und Luftbelastung für Anwohner und Naherholungssuchende zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Wohngebiete am östlichen Ortsrand liegen ca. 100 m entfernt, landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Nebengebäude ca. 60 m westlich und 60 m südlich und somit in geringer Entfernung. Durch die benachbarte Wertstoffsammelstelle besteht bereits eine Vorbelastung durch Fahrverkehr und Geräusche.

Die Nutzung als Bauhof und Bewegungspark dürfte zu einer Erhöhung des Geräuschpegels beitragen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist dies aber für den Ostteil nicht relevant, weil Geräuscheinwirkungen, die von Spielplätzen durch Kinder und Jugendliche hervorgerufen werden, im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkungen eingestuft sind. Immissionsrichtwerte dürfen bei der Beurteilung nicht herangezogen werden.

Der Bauhof und der Ausweichraum für gemeindliche Aktivitäten dienen dem Gemeinbedarf. Die Situierung am Ortsrand ist grundsätzlich als sinnvoll einzustufen

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Da keine vorhandenen Wegestrukturen der Erholungsnutzung beeinträchtigt werden, ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen. Die ggf. auftretenden Lärmbelastigungen durch Kinder und Jugendliche sind hinzunehmen. Der Freizeitwert und die Attraktivität von Schwifting werden durch das Vorhaben erhöht.

2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Beschreibung

Der Geltungsbereich weist keine orts- und landschaftsgliedernde- oder -prägende Strukturen auf. Diese befinden sich im Umfeld und werden nicht tangiert.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Firsthöhe der neuen Halle des Bauhofs mit maximal 11,00 m orientiert sich an der Höhe umgebender landwirtschaftlicher Nebengebäude. Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist vorhanden, aber

nicht von erheblicher Tragweite. Vom Bewegungspark gehen aufgrund der geringen Höhe der Einbauten keine negativen Auswirkungen aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es bestehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Auswirkung zusätzlichen Fahrverkehrs 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 Denkmatalas Bayern keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Einige Baudenkmäler liegen in der Ortslage, das nächstgelegene Bodendenkmal liegt 250 m nördlich des Vorhabens:
 Aktennummer D-1-7931-0050: Körpergräber des frühen Mittelalters.

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 Bautätigkeit sind geringe Änderungen des Boden- und Wasserhaushalts sowie des Lebensraumangebotes zu prognostizieren.



Foto 1: Blick nach Südosten auf das Baugelände



Foto 2: Blick nach Nordwesten zum Ortsrand



Foto 3: Blick nach Westen zum Gehölzbestand der Wertstoffsammelstelle und landw. Nebengebäude



Foto 4: Blick nach Süden: links die Eichengruppe, rechts die aktuell Nutzung als Lagerplatz



Foto 5: Blick nach Westen zum Gehölzbestand der Wertstoffsammelstelle westlich angrenzend



Foto 6: Blick nach Norden, links die Lagerfläche

3 Prognosen

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei **Nichtdurchführung der Planung** würde das Gebiet weiterhin als weitgehend als Lagerplatz und Grünland genutzt.

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 einen Bauhof und Bewegungspark für Kinder und Jugendliche üblichen Lärmemissionen an. Emissionen von Schadstoffen oder Erschütterungen fallen durch den Bauhof in geringem Umfang an.

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

Es fallen die für einen Bauhof und Bewegungspark für Kinder und Jugendliche üblichen geringen 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 entstehen Risiken durch Unfälle, die die Nutzer der Anlage selbst betreffen. 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

Es besteht keine Kumulierung mit den Auswirkungen der benachbarten Wohngebiete.

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

Die geringe Flächeninanspruchnahme führt nur zu einer leichten Oberflächenerwärmung. Negativen Auswirkungen für das lokale Kleinklima sind daraus nicht abzuleiten. 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 Halle und die Ausstattung des Bewegungsparks 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 Beschränkung der zulässigen Flächenversiegelung wird die Bodenversiegelung beschränkt. Notwendiger Aushub wird ordnungsgemäß gelagert, wiederverwendet oder ggf. ordnungsgemäß entsorgt.

SCHUTZGUT WASSER: Durch die Beschränkung der zulässigen Flächenversiegelung wird die negative Wirkung des reduzierten Oberflächenabflusses minimiert. Ein Großteil der Niederschläge wird wieder der Grundwasserbildung zugeführt.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT: Durch die Bebauung mit nur einem Gebäude und die geringe Höhenentwicklung der Einbauten des Bewegungsparks bleibt die Durchlüftung erhalten. Frischluftschneisen oder Kaltluftbahnen werden nicht tangiert.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN/BIOLOGISCHE VIELFALT: Auf dem Baugrundstück sind keine Vegetationsbestände vorhanden, die entfernt werden müssten. Die Baumpflanzungen und die zweireihige Hecke erhöhen das Lebensraumangebot. Der Gehölzbestand an der Westgrenze bei der Wertstoffsammelstelle wird durch geeignete Vorgaben vor Beeinträchtigung geschützt.

SCHUTZGUT MENSCH UND NATURGENUSS: Durch den Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen entsteht keine räumliche Einschränkung der Bewegungsfreiheit zur Naherholung. Die Lärmemissionen durch Kinder und Jugendliche sind zu dulden, der Bauhof mit Ausweichraum für gemeindliche Aktivitäten dienen dem Gemeinbedarf.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Da nur ein Gebäude errichtet wird mit entsprechenden Eingriffsmaßnahmen bleibt die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gering.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: keine Vermeidungsmaßnahmen nötig.

4.2 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Die zweireihige Hecke im Norden, Pflanzgebote und die Baumpflanzungen im Südosten tragen zur grünordnerischen Einbindung und einer Erhöhung und des Lebensraumangebots bei.

4.3 Ausgleichsberechnung und Gestaltung der Ökokontofläche auf Flur-Nr. 448 Gem. Schwifting

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 neue Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ herangezogen (2021).

Die zeichnerische Ermittlung erfolgt in Anlage 1 Ausgleichsberechnung

a) Berechnung der auszugleichenden Gemeinbedarfsfläche:

auszugleichende Fläche für Bauhof 2.010 m²

Ausgleich überbaute Flächen:

685 m ² x 1 WP (Lagerfläche) x 0,5 (GRZ) =	343 WP
1325 m ² x 3 WP (Grünfläche) x 0,5 (GRZ) =	<u>1.680 WP</u>
gesamt	2.023 WP
abzüglich 10 % Planungsfaktor =	<u>- 202 WP</u>
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:	<u>1.821 WP</u>

b) Berechnung der auszugleichenden Fläche für Sport- und Spielanlagen:

Berechnung GRZ:

befestigte Fläche / Grundstücksgröße

$593\text{m}^2 / 1.665\text{ m}^2 = 0,36 \Rightarrow \text{GRZ } 0,24 + 50\% \text{ (gem. BauNVO)}$

auszugleichende Fläche für Bewegungspark 1.662 m²

Ausgleich überbaute Flächen:

$1.662\text{ m}^2 \times 3 \text{ WP (Grünfläche)} \times 0,24 \text{ (quasi GRZ)} = 1.197 \text{ WP}$

abzüglich 10 % Planungsfaktor = - 120 WP

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten: 1.077 WP

Ausgleichsbedarf gesamt 1.821 WP + 1.077 WP = 2.898 WP

Der Ausgleich erfolgt auf dem Ökokonto der Gemeinde Flur-Nr. 448 Gem. Schwifting

Kompensationsumfang und Maßnahmen auf der Ökokontofläche Flur-Nr. 448

Die zeichnerische Darstellung erfolgt in Anlage A 2.

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Prognose Biotop- und Nutzungstyp	Aufwertung WP neu- WP alt	Fläche (in qm)	Kompensation- umfang (in WP)
Grünland, intensiv genutzt (G11) WP 3	Waldmantel frischer - mäßig trockener Standorte (W 12) WP 9	9 – 3 = 6	134	804
Grünland, intensiv genutzt (G11) WP 3	Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich (G212)	8 – 3 = 5	419	2.095
gesamt in qm und WP			553	2.898

Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Gestaltung 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

Entwicklungsziel: Waldmantel aus heimischen Wildgehölzen mit Krautsaum :

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

Die Situierung am Ortsrand auf gemeindlichen Flächen und in Benachbarung der Wertstoffsammelstelle ist als funktional sinnvoll einzuordnen. Eine alternative Lage in der restlichen Ortslage ist möglich, aber nicht notwendig.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beschreibung der Eingriffsregelung wurde der neue 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.

Gem. § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet ist, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit einem qualifizierten Bebauungsplan soll die Umnutzung einer Lagerfläche und einer Grünlandfläche am Ortsrand in eine Gemeinbedarfsfläche (Bauhof und Ausweichraum für Gemeindegemeinschaften) und einen Bewegungspark für die örtliche Jugend 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	mittel	mittel	gering	mittel
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: Ausgleichsberechnung M 1:500

Anlage A 2: Gestaltung der Ökokontofläche auf Flur-Nr. 448 Gem. Schwifting, M 1:1.000

Stand: Vorentwurf 05.02.2026

K. Mohrenweis

K. Mohrenweis, Verfasserin

Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert 22.12.2025

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert 25.07.2025

Bayernatlas und Bayerisches Landesvermessungsamt, Viewer zur amtlichen topographischen 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 Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfadens

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 23.10.2024

Fin-Web, Fachinformationssystem Naturschutz

Flächennutzungsplan Gemeinde Schwifting, Fassung vom 20.11.1997

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

Umweltatlas Bayern, Online-Informationssystem

Berechnung der auszugleichenden Gemeinbedarfsfläche:

auszugleichende Fläche:
Grundstück Bauhof 2.010 m²

Ausgleich überbaute Flächen:
685 m² x 1 WP (Lagerfläche) x 0,5 (GRZ) = 343 WP
1120 m² x 3 WP (Grünfläche) x 0,5 (GRZ) = 1.680 WP
gesamt 2.023 WP

abzüglich 10 % Planungsfaktor = - 202 WP

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten: 1.821 WP

Berechnung der auszugleichenden Fläche für Sport- und Spielanlagen:

Berechnung GRZ:
befestigte Fläche / Grundstücksgröße
593m² / 1.662 m² = 0,36 => GRZ 0,24 + 50% (gem. BauNVO)

auszugleichende Fläche:
Grundstück Bewegungspark 1.662 m²

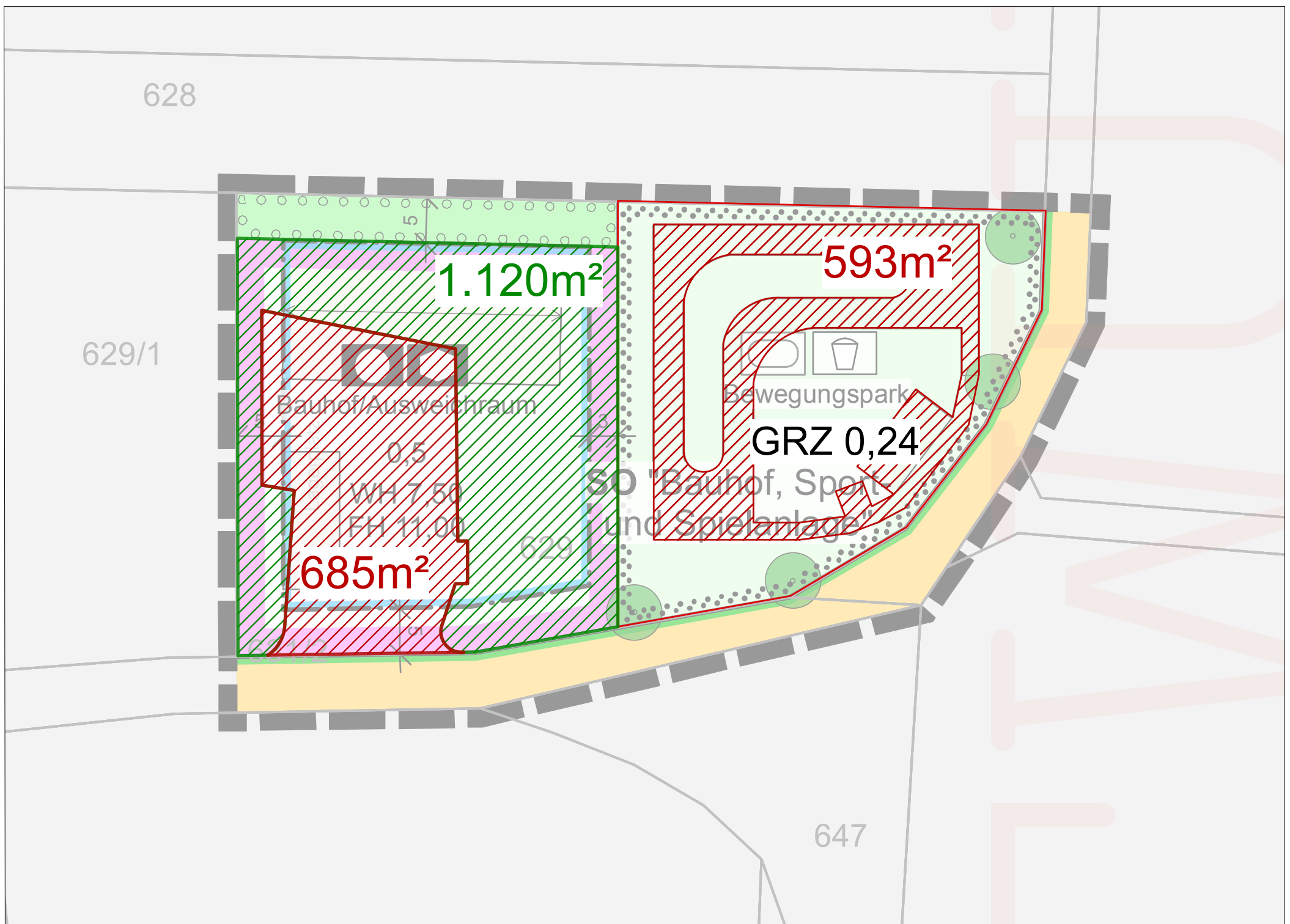
Ausgleich überbaute Flächen:
1.662 m² x 3 WP (Grünfläche) x 0,24 (quasi GRZ) = 1.197 WP

abzüglich 10 % Planungsfaktor = - 120 WP

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten: 1.077 WP

Ausgleichsbedarf gesamt 1.821 WP + 1.077 WP = 2.898 WP

Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Flur-Nr. 448 Gemarkung Schwifting abgebucht.



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

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



Gemeinde Schwifting

Bebauungsplan "Bewegungspark"

**UMWELTBERICHT
- Vorentwurf -**

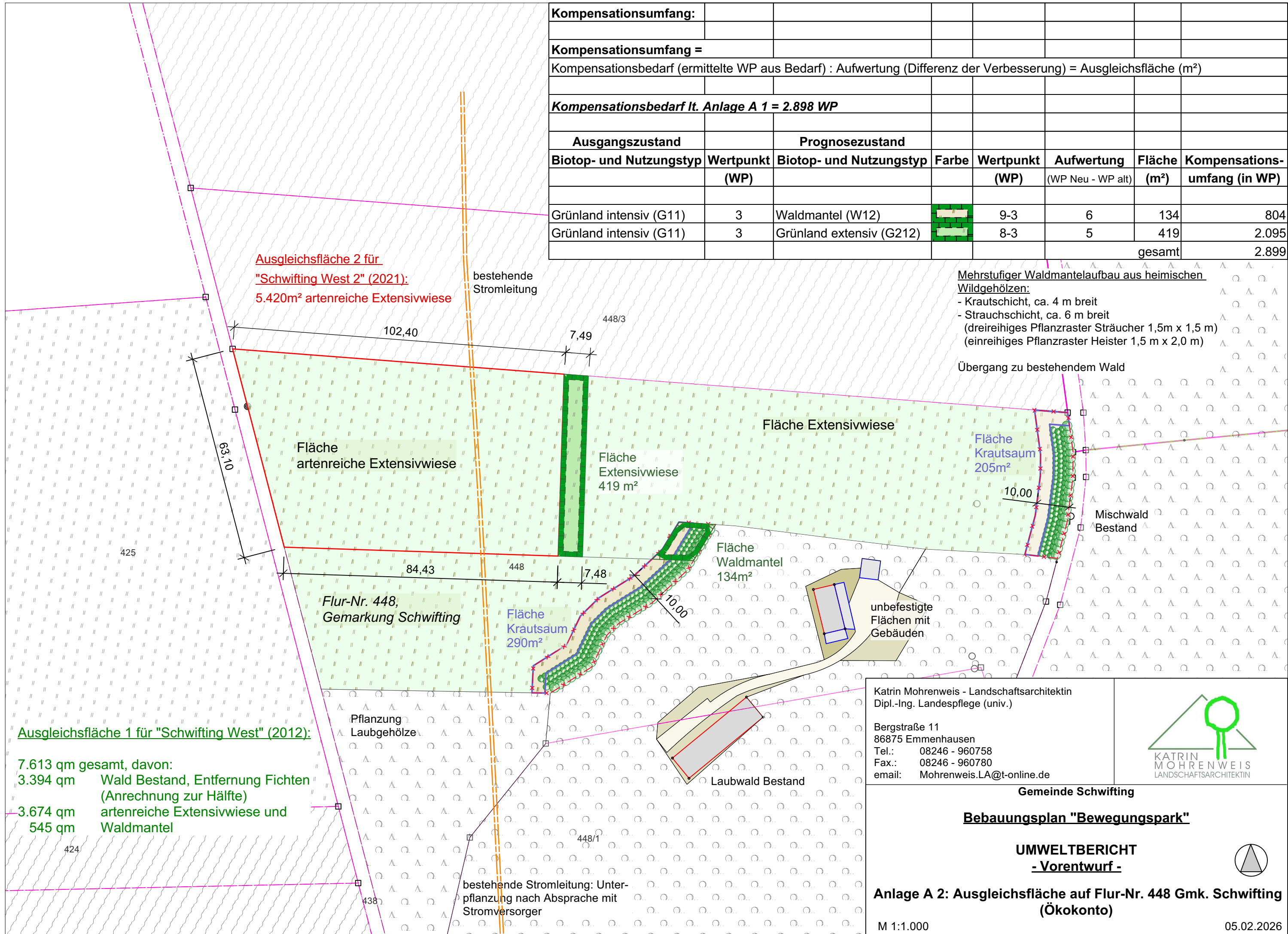


Anlage A 1: Ausgleichsberechnung - Leitfaden neu

M 1:500

05.02.2026

Kompensationsumfang:							
Kompensationsumfang =							
Kompensationsbedarf (ermittelte WP aus Bedarf) : Aufwertung (Differenz der Verbesserung) = Ausgleichsfläche (m ²)							
Kompensationsbedarf lt. Anlage A 1 = 2.898 WP							
Ausgangszustand		Prognosezustand					
Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkt (WP)	Biotop- und Nutzungstyp	Farbe	Wertpunkt (WP)	Aufwertung (WP Neu - WP alt)	Fläche (m²)	Kompensationsumfang (in WP)
Grünland intensiv (G11)	3	Waldmantel (W12)		9-3	6	134	804
Grünland intensiv (G11)	3	Grünland extensiv (G212)		8-3	5	419	2.095
						gesamt	2.899



Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
 Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)
 Bergstraße 11
 86875 Emmenhausen
 Tel.: 08246 - 960758
 Fax.: 08246 - 960780
 email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Gemeinde Schwifling
Bebauungsplan "Bewegungspark"

UMWELTBERICHT
- Vorentwurf -

Anlage A 2: Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 448 Gmk. Schwifling (Ökokonto)

M 1:1.000

05.02.2026