



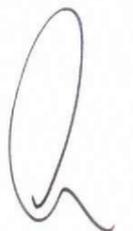
GEPLANTER
TEIL 2



GEMEINDE SCHWINDEGG PLANTEIL
 LANDKREIS MUEHLDFORF a. INN
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 " KOTHINGDORFEN, TEIL 1 "
 M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 29.03.05 ENTWURF AM 12.07.2005
 GEÄNDERT AM 13.09.2005

PLANFERTIGER
 ARCHITEKT - DIPL.- ING. FH
 TH. SCHWARZENBOECK
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
 8 4 4 19 SCHWINDEGG
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207
 e-mail : th-schwarzenboeck@gmx.de



GEMEINDE SCHWINDEGG

PLAN- u. TEXTTEIL

LANDKREIS MÜHL DORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" KOTHINGDORFEN, TEIL 1 "

M 1 : 1000

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

Die Gemeinde Schwindegg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Fertigungsdaten:

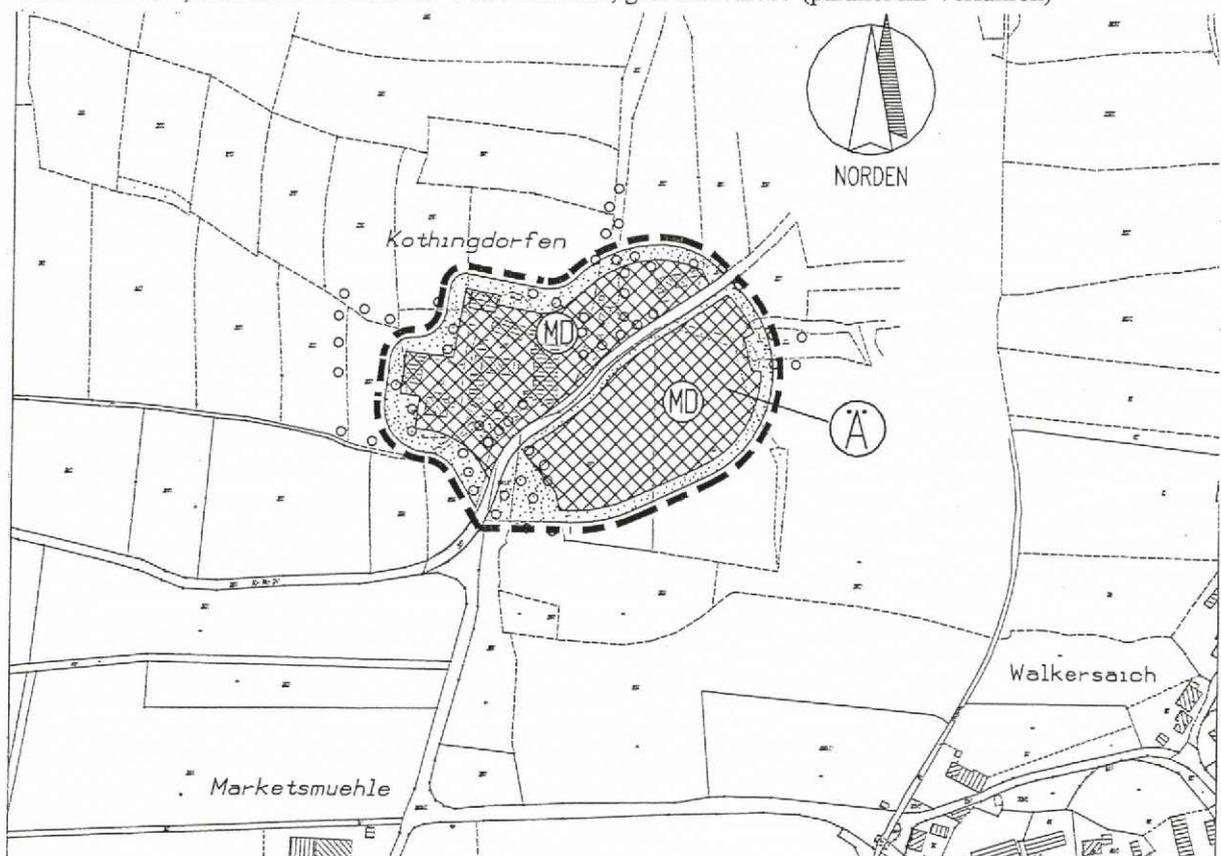
Vorentwurf am 29.03.2005

Entwurf am 12.07.2005

Geändert $\text{\textcircled{A}}$ am 13.09.2005

A2 am

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG M 1 : 5000
VOM 26.02.82 , MIT 12. ÄNDERUNG VOM 15.02.05, geä. 12.07.2005 (parallel im Verfahren)



PLANVERFASSER:

ARCHITEKT THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG-ALBRECHT-STR. 6 84479 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207
e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de

Integrierte GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MAX BAUER
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 85457 WÖRTH
TELEFON 08123 / 2363 - FAX 08123 / 4941
e-mail: max_bauer@t-online.de

BP\schwindegg\kothy-md-50712

A) FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30** und
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,50**
- 1.3 **II** 2 Vollgeschosse als Höchstwert
- 1.4 Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
 Baugrenze gemäss § 23 Abs. 3 BauNVO
 Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze um 2,0 m überschreiten.
- 2.2  Firstrichtung
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteraume, Holzlegen etc. sind je Grundstück bis zu 12 m² Grundfläche und 3 m Firsthöhe zulässig.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 700 m²

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

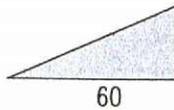
- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen.
 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die erstgebaute Garage hat Vorrang.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3 **St** Fläche für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:
 mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (Ergebnis auf ganze Zahl aufrunden).

5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO
 Die Straßenführung ist im Längs- und Quergefälle dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.3  Feldweg

11.4



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

11.5

Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen. Im öffentlichen Bereich werden hierfür Trassen vorgehalten.

11.6



Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

12.-13. entfällt

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

14.1

Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

14.2

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über Regenrückhalteschächte in den öffentlichen RW-Kanal einzuleiten. Die RW-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen. Pro 100 m² Dach-/Hoffläche ist bei einem Drosselabfluss von 0,2 l/s ein Speichervolumen von 3 m³ für die Regenwasserrückhaltung erforderlich.

15.-16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

17.1

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind nur in geringem Umfang zulässig.

17.2

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Gelände-Höhenschnitte (mind. je 2* längs und 2* quer) vorzulegen. In allen Schnitten und allen Ansichten sind ursprünglicher und abgeänderter Geländeverlauf (je mind. bis zu den Grundstücksgrenzen bzw. Straßenanschluss) exakt darzustellen und zu bemaßen.

17.3

Ausgleich hangseitig:

Nur zulässig bis max. 15 cm unter OKFFB im EG auf max. 3,00 m Tiefe gemessen ab der Gebäudeaussenkante.

17.4

Ausgleich Ga-Zufahrt und St:

Nur zulässig im Rahmen der erforderlichen Höhenanpassung an die Höhenvorgaben Straßenrand bzw. OK-Garage

17.5

Böschungen und Übergänge von Abgrabungen und Ausgleichen lt. Ziff. 17.3 - 17.4 sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriss als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen.

17.6

Herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig. Talseitige Freisitze sind auf Niveau natürliches Gelände zu legen. Alternativ sind abgestützte Holz- oder Stahlkonstruktionen ohne Veränderung des natürl. Geländeverlaufes ebenfalls zulässig.

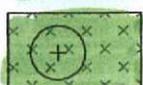
18.-24. entfällt

25 Grünordnung

25.01  Baum, Neupflanzung gem. Artenliste unter 25.12

25.02  Strauchgruppe, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter 25.12

25.03  Öffentliche Grünfläche

25.04  Private Grünfläche

25.05  Straßenbegleitgrün

25.06 Die öffentliche Grünfläche an der Ost- und Südseite des Planungsgebietes ist auf einer Breite von 8 m durch Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen als Streuobstwiese auszubilden. Die Fläche darf nur 2 x jährlich nach dem 15.07. gemäht werden; Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung ist nicht erlaubt. Eine Einzäunung muss zur Sicherung der landwirtschaftlichen Bearbeitung 2 m eingerückt werden.

25.07 Der als private Grünfläche festgesetzte Bereich an der West- und Nordgrenze ist durch Pflanzung heimischer Bäume und Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung zu gestalten.

25.08  Abweichungen gepflanzter Bäume dieses Planzeichens von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig, die Anzahl ist beizubehalten.

 25.09 Auf jeder privaten Bauparzelle sind mind. 2 Bäume 2. Wuchsordnung u.g. Arten zu pflanzen. Zusätzlich sind mind. 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Ortsrandeingrünung wird dafür nicht angerechnet. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

25.10 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

25.11 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Straßenbaumpflanzungen und die Ortsrandeingrünung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

25.12 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten	

Sträucher

Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum i.S.	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Viburnum lantana	Woll. Schneeball

26 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

26.01 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen

26.02  Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 2.150 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 202 Gemarkung Walkersaich als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

26.03  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

26.04  Gehölzbestand, zu erhalten

26.05  Wiese, extensive Pflege (keine Düngung, keine Pestizide, Mahd 2 x jährlich nach dem 15.08., Abtransport Mahdgut)

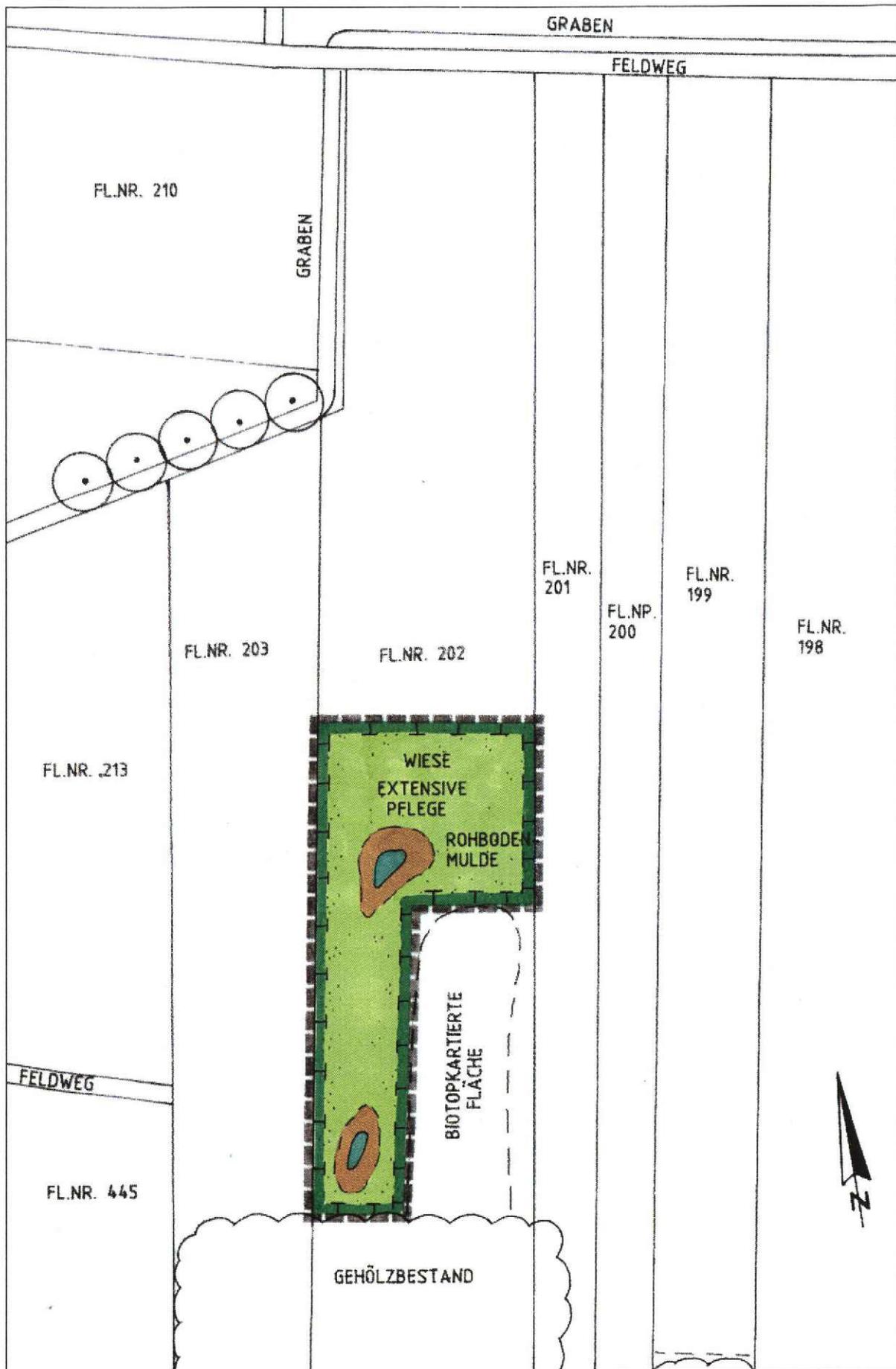
26.06  Abtrag Oberboden, Modellierung von Geländemulden, Tiefe max. 60 cm als temporäres Feuchtbiotop



Lageplan Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 202 M 1:5000



Ä Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 202 - Maßnahme M 1:1000



27. Geltungsbereich

27.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermassung



Vermassung in Metern, z.B. 4,5 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- Dörflich geprägter Charakter des gesamten Baugebietes mit relativ großen Grundstücken und guter Durchgrünung des gesamten Baugebietes
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Seitenverhältnis mind. 4 : 5),
- geneigtes Satteldach,
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

29.01 Bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (siehe Ziff. 17.1).

29.02 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,25 m über dem natürlichen Gelände (Bezugspunkt in Gebäudemitte) liegen.

29.03 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

H Parz. 1 bis 3 **max. 6,00 m** und **mind. 4,00 m**
Parz. 4 bis 6 **max. 5,00 m** und **mind. 4,00 m**

Gestaltung des Daches

29.04 Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Es sind nur Satteldächer zulässig.

29.05 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt.
von **30 bis max. 35 Grad**

Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

29.06 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.

29.07 Dachgauben sind unzulässig.

29.08 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig wenn die Wandhöhe H nach Ziff. 29.03 unter 4,50 m beträgt. Die Quergiebelbreite darf max. 3,0 m betragen, der Quergiebel-First muss mind. 1,0 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.

29.09 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.10 m² Glasfläche je Fenster zugelassen.

Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

29.10 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.

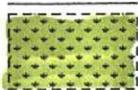
Fassadengestaltung

29.11 Als Material für die Fassade sind nur verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.

Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

29.12 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

Einfriedungen

29.13  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

29.14 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

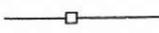
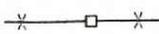
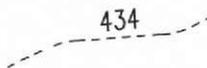
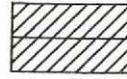
29.15 Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe zulässig. Eingangstüren u. Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

29.16 An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind max. 1,00 m hohe Maschendrahtefriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.

29.17 An den westlichen, südlichen und östlichen Grenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und zum geplanten neuen Feldweg müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

10

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Höhenschichtlinie, z.B. 434.00 NN
	Furstücknummer, z.B. 267
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 5

Erschliessungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschliessen.

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

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäss Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Immissionen:

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

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitaler Flurkartenauszug – gra2729.dxf v. 13.03.03
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: Febr. 2003

Massentnahme:

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

C) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

“Kothingdorfen, Teil 1“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den 01.03.2006



Siegel

[Signature]
.....
Dr. Dürner 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 22.04.05 bis einschließlich 23.05.05 stattgefunden.

Schwindegg, den 01.03.2006



Siegel

[Signature]
.....
Dr. Dürner 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.04.05 bis einschließlich 23.05.05 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Schwindegg, den 01.03.2006



Siegel

[Signature]
.....
Dr. Dürner 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 12.07.2005 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 05.08.05 bis einschließlich 05.09.05 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.07.05 ortsüblich bekannt gemacht

Schwindegg, den 01.03.2006



Siegel

[Signature]
.....
Dr. Dürner 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.05 bis einschließlich 05.09.05 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schwindegg, den 01.03.2006



Siegel

[Signature]
.....
Dr. Dürner 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.05 diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 12.07.05, geändert 13.09.05 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 01.03.2006



Siegel

[Signature]
.....
Dr. Dürner 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **07. März 2006**. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

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

Schwindegg, den **10. März 2006**



Siegel

[Signature]
.....
Dr. Dürner 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. der **GEMEINDE SCHWINDEGG** vom 12.07.2005
 Geändert am **Ä** 13.09.2005
 am **Ä2**

für das Baugebiet:

“ KOTHINGDORFEN, TEIL 1 “

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING.FH THOMAS SCHWARZENBÖCK
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
 TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wird aus dem parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (Deckblatt 12. Änderung), Änderungsbeschluss vom 14.12.2004, geä. 12.07.2005 der Gemeinde Schwindegg entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der beplante Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als Außenbereich dargestellt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
 Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Lage, Grösse und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Ortes Kothingdorfen. Im Norden und Westen wird es begrenzt von der Kreisstraße Mü 24, im Süden und Osten geht das Gebiet in die freie Landschaft über.
 Das beplante Gebiet hat eine Grösse von **ca. 0,8550 ha**.
2. Die Entfernung des Gebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. 4.000 m,	Volksschule	ca. 4.000 m,
Omnibushaltestelle	ca. 150 m,	Versorgungsläden	ca. 3.500 m,
3. Das Gelände ist leicht hügelig, es fällt sanft nach Südost ab, das Grundwasser liegt ca. 7-10 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus Lehm. Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich. Hang- und evtl. Schichtenwasser sind abzuleiten.
5. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist - keine - Bebauung vorhanden.
 Im Geltungsbereich ist folgender Baumbestand vorhanden: 2 großkronige Laubbäume am Weiher

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung nach BauNVO		Bruttofläche
MD	Dorfgebiet § 5 BauNVO	0,8550 ha

2. Im beplanten Gebiet sind vorgesehen:

1	II -	geschoßige Wohngebäude mit ca.	2 Wohneinheiten u. Tierhaltung
5	II -	geschoßige Wohngebäude mit ca.	7 Wohneinheiten im WA
ca. 12		Garagen-Stp.	

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

4. Flächenverhältnisse *siehe Ziff. G1 u. Aussagen im Umweltbericht*

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) *nicht* erforderlich.

E. Erschließung, Finanzierung

- Das Baugebiet erhält über die Kreis - Straße Mü 24 Anschluss an das bestehende Wegenetz.
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage *der Isener Gruppe*
Der Anschluss ist ab *ca. Herbst 2005* möglich.
- Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.
Der Anschluss ist ab *ca. Herbst 2005* möglich, Kanalnetz im *Trenn - System*.
- Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU-
E.ON Bayern, AG
Der Anschluss ist ab *ca. Herbst 2005* möglich.
- Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
- Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher *nicht* erforderlich.
- Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - öffentliche Auslegung – Bebauungsplan mit anschließendem Satzungsbeschluss
 - Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Kanal und Wasser.

G. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (integriert von LA-Bauer)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden und wird im beigefügten Umweltbericht abgehandelt.

H. Weitere Erläuterungen

1. Das Gebiet wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.
2. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 1.4) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörfliche Ortsrandbebauung nicht einfügen.
3. Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der bestehenden Landwirtschaft (Krieger) und beinhaltet auch im neuen Baugebiet ein Anwesen mit Tierhaltung.
Daher erfolgt trotz überwiegender Wohnnutzung die Festsetzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.
4. Nachweis für den Gesamt-Versiegelungsgrad
siehe Anhang: Flächenermittlung zur Eingriffsregelung

Änderungen v. 13.09.2005:

Die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung wurden in den Textteil und in den Umweltbericht eingearbeitet, im Planteil erfolgten keine Änderungen.

Schwindegg, 12.07.2005
geändert: 13.09.2005

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Schwindegg, den 01. März 2006



Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.08.05 mit 05.09.05 in Schwindegg, Rathaus Zi. 1 öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, den 01. März 2006



Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE SCHWINDEGG

B- PLAN:

“ KOTHINGDORFEN, Teil 1“

Planstand: ENTWURF v. 12.07.2005/geä. 13.09.2005

FLÄCHENERMITTLUNG zur EINGRIFFSREGELUNG

01. BAUGRUNDSTÜCKE:

Parz. 1	1.350 m ²		
Parz. 2	890 m ²		
Parz. 3	850 m ²		
Parz. 4	770 m ²		
Parz. 5	850 m ²		
Parz. 6	860 m ²	=	5.570 m²
Darin enthaltene, gemäss Ziff. 25.04 festgesetzte PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (Ortsrand Parz. 1 bis 3)		=	440 m ² = 5,1 %
SUMME WOHNBAUFLÄCHE - netto		=	5.130 m ² = 60,0 %

02. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN:

Versiegelte Verkehrsflächen:			
Straße-Baugebiet mit Wendehammer, ohne Begleitgrün		=	650 m² = 7,6 %
Unversiegelte Verkehrsflächen:			
Feldweg		=	150 m ² = 1,8 %

03. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Begleitgrünfläche mit Aufweitungen, beidseitig entlang der:			
- Straße-Baugebiet mit Wendehammer.		=	380 m² = 4,4 %
- Grünfläche-Innen, öffentlich = in Begleitgrün enthalten		=	-- m ² = -- %
- Grünfläche-Außen, öffentlich als Ortsrand		=	1.800 m² = 21,1 %

04. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

0 m² = 0 %

GESAMTFLÄCHE = **8.550 m²** = **100,0 %**

05. NACHWEIS des GESAMT-VERSIEGELUNGSGRADES:

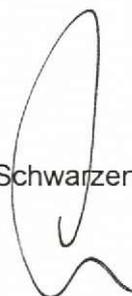
Max. zulässige Überbauungsfläche der Baugrundstücke bei GRZ 0,30 = 5.570 m ² * 0,30		=	1.671 m ²
Versiegelte Verkehrsflächen lt. Ziff. 02 =		=	650 m ²
Gesamt- Flächenversiegelung maximal		=	2.321 m² = 27,2 %

GESAMT-VERSIEGELUNGSGRAD = **< 40 %**

Schwindegg, 12.07.2005

Flächenberechnung erfolgte per CAD!

Architekt Th. Schwarzenböck



GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHLDORF

**BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF
„KOTHINGDORFEN, T 1“**

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM 12.07.05, geä. 13.09.2005

Schwindegg, den 01. März 2006
.....

.....
(Bürgermeister)

MAX BAUER Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Würth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 08123 / 4941
E-Mail: Max_Bauer@t-online.de

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Gemeinde Schwindegg die Ausweisung eines lockeren Baugebietes im Dorf Kothingdorfen. Die Baulandausweisung umfasst eine Fläche von ca. 8.550 qm. Davon sind 5.130 qm als Nettobauland und ca. 1.200 qm für öffentliche Verkehrsflächen inklusive Begleitgrün vorgesehen. Die verbleibenden Flächen sind als Öffentliche bzw. Grünfläche geplant. Das Baugebiet soll komplett als Dorfgebiet festgesetzt werden. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Kreisstraße MÜ 24. Die erforderlichen Grundstücke sollen von der Gemeinde erworben werden.

Grund für die Ausweisung ist der erhebliche Siedlungsdruck, unter dem die Gemeinde steht. Es ist Bedarf an Bauflächen vorhanden, jedoch stehen im Bereich westlich von Schwindegg, wie von der Höheren Landesplanungsbehörde gewünscht, keine Grundstücke zur Verfügung. Des weiteren ist es nicht möglich, zunächst nur eine Bebauungsreihe entlang der Straße zu realisieren, da Fl.Nr. 265 wohl längerfristig nicht zur Verfügung steht.

Zur Einbindung in die Landschaft erhält das Baugebiet an der Ost- und Südseite einen 8 m breiten Grünstreifen, der als öffentliches Grün festgesetzt und von der Gemeinde angelegt, jedoch durch Vertrag den Anwohnern zur Nutzung und Pflege überlassen wird. Somit können diese Bereiche den Privatgrundstücken zugeschlagen und eingezäunt werden. Um eine problemlose Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu gewährleisten, soll der Zaun jedoch um 2 m eingerückt werden. Die Grünfläche ist vorrangig als lokaltypische Obstwiese zu entwickeln; in einigen Bereichen soll eine lockere Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen. Im Norden und Osten erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer Eingrünung als private Grünfläche mit Pflanzgebot für Baum- und Strauchgruppen. Ferner werden die einzelnen Bauparzellen durch entsprechende Festsetzungen durchgrünt. Im Nordosten wird in die Grünfläche ein bestehender Weiher integriert. Ein Teil der Oberflächenentwässerung soll über diesen Weiher erfolgen.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen des Landratsamtes, das Arten-Biotopschutz-Programm des Landkreises Mühldorf (Stand 1994) mit amtlicher Biotopkartierung sowie die Vermessungsplanung verwendet. Ferner sind die Vorab-Aussagen der einzelnen Fachstellen des LRA Mühldorf sowie die Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (bis 23.05.2005) in die Planung eingegangen.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleit-

planung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser die Möglichkeit der Gleichbehandlung von Vorhaben gibt und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

Im Regionalplan sind im Bereich der geplanten Ausweisung Überschwemmungsflächen vorhanden. Nach Aussage der Gemeinde sind jedoch keine Probleme zu erwarten, da sich das Hochwassergebiet eigentlich zwischen den Orten Kothingdorfen und Walkersaich befindet. Des Weiteren ist im Regionalplan die B 15 Neu westlich von Kothingdorfen nachrichtlich dargestellt. Dies ist jedoch noch keine gesicherte Planung, d.h. es sind noch erhebliche Verschiebungen möglich.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 13.08.1982 ist der gesamte Ortsbereich Kothingdorfen als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Da mittlerweile nur noch ein Landwirt tätig ist und die anderen Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, soll über die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes die Nutzungsart im Plan an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst werden. Des Weiteren muss zur Ausweisung der Flächen als Baugebiet eine Änderung des FNP erfolgen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet wird.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet liegt ca. 2,5 km nordöstlich von Schwindegg, südöstlich der Kreisstraße MÜ 24 in der Ortschaft Kothingdorfen. Es wird derzeit – ebenso wie die umgebenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich grenzen einige Hofstellen an. Östlich des Umgriffes befinden sich einige Einfamilienhäuser. Etwa 100 m südlich der B-Plangrenze befinden sich ein Bolzplatz und Asphaltstockbahnen.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich gehört die Fläche zur Untereinheit 060 „Isar-Inn-Hügelland“. Die Ausweisung befindet sich im Übergangsbereich vom Isental zum Buchbacher Hügelland. Das Baugebiet selbst liegt im Hang. Das Gelände steigt von Südosten nach Nordwesten um ca. 7,5 m an. Die Böden im Planungsareal entsprechen dem Aufbau von Pelosol-Braunerden, d.h. sie sind durch humushaltigen, sandigen bis stark sandigen Lehm charakterisiert. Weiter südlich an der Isen schließen (an-)moorige Böden an. Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen geprägt.

3.3 Klima / Luft

Für das Kleinklima des Ortes hat die Fläche keine besondere Bedeutung. Frischluftschneisen oder besondere Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinflusst, da bezogen auf die freie Umgebung nur ein kleiner Bereich bebaut wird.

3.4 Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 7-10 m unter Gelände, d.h. es sind keine Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Nordosten ein Weiher mit nur sehr wenig Ufergehölz, der bestehen bleiben und zur Entwässerung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet genutzt werden soll. Nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich im Westen zwei kleine Tümpel als Restbestände ehemaliger Fischteiche. Ein Stück südlich des Baugebietes verläuft ein wasserführender Graben und noch weiter südlich der Gewässerlauf der Isen. Weiter östlich fließt der Walkersaicher Mühlbach, der für die Entwässerung des Gebietes sorgt.

Das Baugebiet liegt nach Aussage der Gemeinde nicht mehr im Hochwassergebiet. Es ist nicht im Bereich eines 100 jährigen Hochwasserfalles erfasst. Des weiteren liegt das geplante Baugebiet höher als der Hangfuß, bis wohin wohl (Aussage Bund Naturschutz Bayern e.V.) vor dem Bau des Regenrückhaltebeckens das relativ regelmäßige Hochwasser reichte.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffes nur Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, da das Planungsareal derzeit landwirtschaftlicher Nutzung unterliegt. Lediglich der Weiher im Nordosten hat eine etwas höhere Bedeutung für Natur und Landschaft. Er bleibt jedoch erhalten, wird in die öffentliche Grünfläche integriert und durch verschiedene Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Gehölzbestand ist lediglich in Form von 2 großkronigen Laubbäumen am Weiher vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen.

Der die beiden Tümpel umgebende Gehölzbestand ist als Teil der „Baumhecken in Walkersaich und südlich Kothingdorfen“ unter der Nr. 7739-0028 biotopkartiert. Er befindet sich jedoch südwestlich der geplanten Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches und erfährt demzufolge keine Beeinträchtigung. Im Hauptbestand sind Eschen zu finden, in der Strauchschicht treten v.a. Schwarzer Holunder und Hasel auf. Die Hecken bilden einen wichtigen Bestandteil im Landschaftsbild der Gemeinde und sind ein wichtiger Faktor zum Erosionsschutz des Bodens.

Des weiteren ist der Bereich um die Tümpel in der Amphibienkartierung des Landkreis Mühldorf am Inn von 1992 unter der Objekt Nummer 108 aufgenommen. Hier ist der Bergmolch nachgewiesen worden. Eine Beeinträchtigung durch das Baugebiet ist nicht zu erwarten, da der Bergmolch Feldgehölze als Landlebensraum bevorzugt und ein solches ja unmittelbar neben den Tümpeln vorhanden ist, sind Wanderungen der Amphibien in Richtung des neuen Baugebietes eher unwahrscheinlich.

3.6 Landschaftsbild / Erholung / Kultur- und Sachgüter

Das Landschaftsbild wird durch die relativ freie Tallage mit dem naturnah ausgeprägten Gewässerlauf der Isen und weitläufige Grünland- bzw. Ackerflächen, die nach Norden hin zum Buchbacher Hügelland ansteigen, geprägt. Es handelt sich um eine bäuerlich geprägte historische Kulturlandschaft. Eine Vorbelastung ist v.a. durch die Kreisstraße gegeben. In der näheren Umgebung sind verschiedene Baudenkmäler vorhanden, so z.B. die Katholischen Kirchen St. Martin in Loinsbruck und St. Georg in Wörth, der Hauptbau der Mühle und Hofkapelle in Marketsmühle. Von besonderer historischer und topographischer Bedeutung ist das ehemalige Hofmarkschloss und die Kuratiekirche in Walkersaich. Die Fernwirkung des Ensembles über

die Moorwiesen des Isengrundes nach Süden, Westen und Norden ist dabei besonders hervorzuheben. Weitere landschaftsprägende oder kulturhistorische Elemente oder bedeutende Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Das Ortsbild in Kothingdorfen ist durch mehrere Hofstellen mit den entsprechenden Freiflächen sowie den Weihern mit Gehölzen geprägt. Das Gebiet hat keine maßgebliche Bedeutung für Erholungssuchende.

3.7 Mensch

Es sind im Planungsgebiet verschiedene Vorbelastungen gegeben, die negative Auswirkungen haben können: Die nördlich gelegene Tierhaltung soll zwar innerhalb der nächsten 2 Jahre aufgegeben werden, bis dahin sind jedoch Abstände von 65 m (Wohngebiet) bzw. 20 m (Dorfgebiet) zum Stall einzuhalten.

Die Kreisstraße MÜ 24 verursacht derzeit Lärmpegel, die zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Abstände zu einem Wohngebiet von 46 m bzw. 23 m zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV erforderlich macht. In einem Dorfgebiet entspricht das 19 m bzw. 8 m.

Hinsichtlich der Sportanlagen muss bei Annahme einer Nutzung auch zwischen 20.00 und 22.00 Uhr sowie ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen ein Abstand von 290 m vom Wohngebiet zur Stockbahnmitte eingehalten werden. Für ein Dorfgebiet reicht der vorhandene Abstand ohne weitere Maßnahmen gerade so aus.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Baugebietes sind aufgrund der Hanglage leichte Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt zwangsweise auch Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene, bewachsene Flächen in großen Teilen versiegelt bzw. durch hohe Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann.

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen werden nicht verbaut.

Einflüsse auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Oberflächengewässer werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da in den Weiher im Norden lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Er wird durch eine teilweise Uferbepflanzung mit Sträuchern sowie dem Einbringen von Röhricht eher ökologisch aufgewertet.

Da die Bedeutung der Fläche selbst für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut nur durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung erfolgt hinsichtlich des Orts- bzw. Landschaftsbildes, v.a. in südöstliche Richtung, wo das Gelände weit einsehbar ist. Des weiteren nimmt die Ausweisung, bezogen auf die bestehende Bebauung, eine relativ große Fläche ein, d.h. das charakteristische Gepräge eines Weilers erfährt die Umwandlung in eine kleine Neu-

bausiedlung. Bedeutende Blickbeziehungen, insbesondere die Fernwirkung des Ensembles Hofmarkschloss in Walkersaich über die Moorwiesen des Isengrundes werden jedoch durch die geplante Bebauung im Hügel nicht gestört.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Festlegen des Umgriffes in einer organischen Form zur Einbindung in die Landschaft
- lockere Gruppierung der Baukörper mit relativ großzügigen Grundstücken, um den dörflichen Charakter so gut wie möglich zu erhalten
- Anlage eines 8 m breiten Grünstreifens an der Ost- und Südseite, der als Obstwiese entwickelt wird und so einen neuen, typisch dörflichen Ortsrand bildet
- Anlage einer 5 m breiten Eingrünung aus heimischen Sträuchern und Bäumen an der West- und Nordseite
- Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Festsetzungen
- Aufwertung des Weihers durch Uferbepflanzung und Initiierung von Röhrichtbereichen
- in den Weiher darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser entwässert werden (teilweise Versickerung über die belebte Bodenzone)
- zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung wird zusätzlich eine dezentrale Lösung mit Regenrückhalteschächten vorgesehen
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen
- bei Ausweisung von Teil 2 des Baugebietes Rückbau des Wendehammers und Umwandlung der verbleibenden Fläche in eine Grünfläche
- Einfriedungen sind sockellos zu gestalten, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden
- Ausweisung des Baugebietes als Dorfgebiet, da so eine Einhaltung der Richtwerte hinsichtlich Lärm eingehalten werden können

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Da das Areal als Dorfgebiet ausgewiesen wird und der Eingriff hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes erhebliche Veränderungen bewirkt, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Für das Baugebiet ist eine GRZ von ca. 0,3 vorgesehen, d.h. es ist gemäß der Matrix Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist das Areal als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu bezeichnen. Der Kompensationsfaktor liegt somit zwischen 0,2 und 0,5. Nach Abwägung der Verbesserungsmaßnahmen gegen die erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird ein Faktor im mittleren Bereich mit 0,35 festgesetzt. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind die Grünflächen vom Gesamtumgriff in Abzug zu bringen, d.h. es verbleibt eine Eingriffsfläche

von ca. 6.160 qm. Nach Multiplikation mit dem Faktor berechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.150 qm.

Ⓐ Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf einer 2.150 qm umfassenden Teilfläche der Fl.Nr. 202 Gemarkung Walkersaich erbracht. Das Grundstück wird derzeit – wie die im Westen und Osten angrenzenden Flächen – als Grünland genutzt. Lediglich im südlichen Teil befindet sich ein Bestand aus Sträuchern, der bis zur Grenze reicht, die durch den Mooskanal gebildet wird. Dieser Gehölzbestand sowie ein angrenzender Feuchtwiesenbereich sind Teile eines Biotopkomplexes und damit bereits von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Ausgleichsfläche wird deshalb L-förmig um die Biotopfläche auf Fl.Nr. 202 gelegt und bildet somit einen Puffer zwischen den intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen und den ökologisch wertvollen Bereichen. An der Nord- und Nordwestgrenze bis zur Hofstelle Mooshäusl verläuft ebenfalls ein Graben, der in die Isen mündet. An diesem Graben stehen in Richtung Hof einige Birken, ansonsten ist er lediglich mit Mädesüß bewachsen. Das Gelände ist entsprechend der Lage im Isental relativ eben.

Da sich die Fläche im Wiesenbrütergebiet befindet, erfolgt die ökologische Aufwertung durch die Aufgabe intensiv landwirtschaftlicher Nutzung zugunsten eines Extensivgrünlandes. Die Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist somit nicht erlaubt. Die Fläche ist zweimal jährlich nach dem 15.08. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Ferner sind durch Abtrag von Oberboden 2 maximal 60 cm tiefe Mulden auszubilden, in denen Niederschlagswasser länger stehen bleibt und die so zu einer Bereicherung des Lebensraumes beitragen.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens wird v.a. das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich beeinträchtigt. Maßnahmen zum Lärmschutz sind aufgrund der Ausweisung als Dorfgebiet nicht erforderlich. Durch die Versiegelung geht Lebensraum sowie teilweise der natürliche Bodenaufbau unwiederbringlich verloren. Jedoch ist die Bedeutung der Fläche als Lebensraum derzeit sehr gering. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen ebenfalls keiner erheblichen Bestandsminderung. In einigen Bereichen wird das Gebiet sogar ökologisch aufgewertet – so wird ein Grünstreifen mit heimischen Gehölzen angelegt und der Weiher erhält eine ausgeprägte Uferbepflanzung. Schließlich wird bei Durchführung des Vorhabens eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die durch entsprechende Maßnahmen die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in die Landschaft eingegriffen, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müssten die dringend benötigten Bauflächen an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden, d.h. Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden dann an anderer Stelle entstehen.

Da die Gemeinde unter erheblichem Siedlungsdruck steht, westlich von Schwindegg derzeit keine Flächen zur Verfügung stehen und sich eine Erweiterung von Walkersaich aufgrund der Topographie sehr schwierig gestalten würde, ist dies derzeit der einzige mögliche Standort zur Ausweisung von gemeindlichen Bauflächen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Besondere Gutachten sind im bisherigen Verfahren für nicht erforderlich gehalten worden, d.h. es kommen keine speziellen technischen Verfahren zur Anwendung. Eine Abstimmung der wasserrechtlichen Planung mit der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im LRA Mühldorf wird im weiteren Verlauf der Planung zugesichert.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden. (gem. § 4c BauGB) Im Rahmen dieses Monitorings wird die Gemeinde prüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Bepflanzung, wasserdurchlässige Beläge → Beeinträchtigung Orts- u. Landschaftsbild, Naturhaushalt, Boden) im angegebenen Zeitraum umgesetzt und die Ausgleichsmaßnahmen (→ Beeinträchtigung Boden, Naturhaushalt, Landschaftsbild) realisiert werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die geplante Nutzung innerhalb des Baugebietes auf keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen schließen lässt.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Es ist geplant, eine Siedlungserweiterung für den Ort Kothingdorfen vorzunehmen. Diese wird durch verschiedene Maßnahmen (Anpflanzen von Baum- und Strauchgruppen, Entwicklung einer Streuobstwiese) in die Umgebung eingebunden, so dass ein dörflicher Charakter erhalten bleibt. Trotz der guten Eingrünung bedeutet das Vorhaben einen erheblichen Eingriff in das bestehende Orts- und Landschaftsbild, so dass Ausgleichsflächen für den Eingriff erforderlich werden. Die Ausgleichsfläche wird komplett außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Zur besseren Einbindung an der Süd- und Ostseite wird statt 7 m ein 8 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Die vom Landesamt für Denkmalpflege angesprochenen Störungen von Blickbeziehungen sind so nicht vorhanden bzw. werden durch das gut eingebundene Baugebiet nicht berührt. Die Entwässerung wird durch eine geteilte Lösung (Weiher und dezentrale Regenrückhalteschächte) gesichert. Eine Tiergruppenuntersuchung wie vom Bund Naturschutz Bayern e.V. gewünscht, ist nicht erforderlich, da die Amphibien- sowie Biotopkartierung in den Umweltbericht eingeflossen sind. Eine Beeinträchtigung wird für unwahrscheinlich gehalten. Die Straße wird verkehrsrechtlich „geschlossene Ortschaft“, was sich bezüglich der Lärmentwicklung günstig auf das Vorhaben auswirkt. Sonstige Maßnahmen hinsichtlich Lärmschutz sind aufgrund der Ausweisung als Dorfgebiet nicht erforderlich.

Ⓐ Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende naturschutzfachlich relevante Beschlüsse gefasst worden: Die Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass die Gehölzpflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen sind. Die Ausgleichsfläche wird aufgrund der vorliegenden Biotopkartierung weiter nach Norden verschoben, die Flächengröße bleibt gleich. Wegen der geplanten Entwicklung wird die Grünfläche im Westen nicht wie von der UNB gewünscht als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.