Bebauungsplan „Schwifting West-1, 2. Änderung“

Die Gemeinde Schwifting erlässt aufgrund

- der §§ 2 bis 4c und der §§§ 9, 10 und 13a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

- des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

- des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist.

diesen qualifizierten Bebauungsplan

„Schwifting West-1, 2.Änderung“ nach §30 Abs.1 BauGB mit Grünordnungsplan für die Grundstücke im Geltungsbereich **als Satzung.**

Es gelten für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Schwifting West-1, 2.Änderung“ die neu formulierten Festsetzungen.

Der bestehende Bebauungsplan „Schwifting West-1, 2.Änderung“ wird im Geltungsbereich dieser 2.Änderung **vollständig ersetzt.**

A Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

2.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (WA)

2.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1
Es sind max. **zwei Vollgeschosse** zulässig.

3.2
Es wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,25 und
eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) von 0,50 je Baugrundstück festgesetzt.

3.3
Überschreitungen der GRZ durch erdgeschossige Bauteile (Wintergärten, Terrassen) von insgesamt maximal 15 m² Grundfläche sind pro Baugrundstück einmalig zugelassen.

3.4
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von:
500m² für Einzelhäuser und
400m² für Doppelhaushälften festgelegt

3.5
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. **2 Wohnungen** je Wohngebäude festgesetzt; wobei je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig sind.

3.6.
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

3.7 Nebenanlagen
Für verfahrensfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO gelten folgende Einschränkungen:
a) maximale Grundfläche pro Baugrundstück insgesamt 15 m²
b) maximale Wandhöhe 2,20 m
Im Übrigen sind diese unter Einhaltung der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

3.8
Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon- und Abwasserbeseitigung:
Diese sind zugelassen, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Planungsgebiet gilt offene Bauweise

4.2 Baugrenze

5. Verkehr

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsfläche

5.3 verkehrsberuhigter Bereich

5.4 R+G öffentlicher Fuß- und Radweg

6. Bauliche Gestaltung

6.1 Höhenlage Wohnhaus
Höhe OK Fertigfußboden Erdgeschoss max. 40 cm über Straßenhöhe im Bereich der zugehörigen Garageneinfahrt.

6.2 Wandhöhe
max. zulässige Wandhöhe: 4,50 m
gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.
erhöhte zulässige Wandhöhe; nur für Zelt- und Walmdächer: 5,50 m

6.3 Dachneigung
zulässige Dachneigung der Wohnhäuser: mind. 25° bis max. 45°

6.4 Firsthöhe
max. zulässige Firsthöhe: 9,0 m
gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis OK Firststein

6.5 Dachformen
zulässig sind Satteldächer, Zelt- und Walmdächer und Krüppelwalmdächer

6.6 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel bzw. Widerkehr
oder einzelnstehende Gauben gestattet. Die max. Wandhöhe am Widerkehr darf 5,50 m nicht überschreiten, gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand (Widerkehr) mit Dachhaut.
Pro Dachseite sind für Dachaufbauten max. 50 % der Dachlänge zulässig.
6.7 Dachgauben
Für Dachgauben gelten folgende Einschränkungen:
- Die Gaubenvorderansichten dürfen nicht breiter als 1,80 m sein.
- Der First der Gauben muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Beim Bau mehrerer Gauben sind diese auf einer Höhe, in gleicher Größe und Gestaltung sowie in gleichem Abstand untereinander zu errichten.
- Die Bedachung der Gauben darf nicht mehr als 20 cm ausladen.

6.8 Negative Dacheinschnitte
Negative Dacheinschnitte als Dachterrassen sind unzulässig.

6.9 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur alternativen Energiegewinnung dürfen nur auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden angebracht werden.
Windräder zur alternativen Energiegewinnung sind nicht zulässig.

7. Garagen, Carports und Stellplätze

7.1
Für jede Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze als Garagenplätze oder als offene Stellplätze auszuweisen.
Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwifting in der jeweils geltenden Fassung.

7.2 Ga Fläche für PKW-Garagen und Carports

7.3 St Fläche für Stellplätze (innerhalb öffentlicher Grünfläche)

7.4 St-S Fläche für Stellplätze im Straßenraum

7.5
Garagen, Carports und Stellplätze sind nach Maßgabe der BayBO, in der jeweils geltenden Fassung, grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; allerdings nur in dem Umfang, der gemäß Stellplatzverordnung für die Bebauung des jeweiligen Grundstücks notwendig ist.
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.6
Für Garagen sind zulässig: Sattel-, Pult-, und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15°-30°;
außerdem sind zulässig: Begrünte Flachdächer.
Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung, Firsthöhe und Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

7.7
Die max. Firsthöhe von Grenzgaragen beträgt 4,5 m, gemessen ab OK Fertigfußboden Garage.

7.8
Die Dachneigung von Grenzgaragen beträgt mind. 15° bis max. 30°.

7.9
Die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Rasen mit Fahrspuren) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
Die Garagenzufahrten dürfen das Straßenbegleitgrün bis zu einer Breite von 6,0 m unterbrechen.

8. Einfriedungen

8.1
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

8.2
Die Einfriedung der Spielanlage und der Begegnungsfläche ist bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

9. Grünordnung

9.1 öffentliche Grünfläche

9.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichfläche)
Zur Ortseingrünung im Westen ist eine dreireihige Hecke mit Sträuchern
(v. Sträucher, 3-4 Triebe, Reihen- und Pflanzabstand 1,5m versetzt) zu pflanzen und zu unterhalten.

9.3 Dabei sind folgende Arten zu verwenden: (Sträucher)

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpina	Alpenjohannisbeere
Rosa rubiginosa	Wildrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

9.4
Zusätzlich ist alle 10 m ein Baum (Hochstamm, STU 14/16 cm) zu pflanzen.

9.5 Dabei sind folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

9.6 bestehende Bäume/Gehölze zu erhalten

9.7 Bäume/Gehölzgruppen zu pflanzen

9.8 Sträucher zu pflanzen

9.9
Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Bei der Pflanzung sollen vorwiegend heimische Gehölze verwendet werden (Arten vgl. 9.5). Alle 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum Hochstamm zu pflanzen (Arten vgl. 9.6 oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm).

9.10
Als Ausgleich für den Eingriff werden auf Flurnummer 448 der Gemarkung Schwifting 7.613 m² umgestaltet. 3.394 m² Wald Bestand werden durch Entnahme der Fichten und Nachpflanzung von autochthonen Laubgehölzen, Artenzusammensetzung nach Vorgabe Forstamt, in einen artenreichen Laubwald umgestaltet (Anrechnung zur Hälfte). 3.774 m² Intensivgrünland werden in eine artenreiche Extensivwiese, 545 m² im Osten zu einem naturnahen Waldrand umgestaltet. Umgestaltungs- und Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche sind im Umweltbericht geregelt.
Für die Ausgleichsflächen gilt die Beschreibung gemäß Umweltbericht.

9.11 Fläche für Spielanlagen und Begegnungsfläche

9.11.1 Spielplatz

9.11.2 Begrenzungslinie für die Fläche der Spielanlage

9.11.3 Begegnungsfläche als Park

Der Spielplatz und der Begegnungsfläche ist naturnah zu gestalten und mit heimischen Gehölzen zu begrünen. Umfangreichere Flächenversiegelungen von mehr als 40 m² sind nicht zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

10. Altlasten

10.1. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung.

10.2 Gasdrainagegraben, mindestens 80 cm breit, 3,0 m tief, in offener Bauweise.
Dieser wird in die Rißschotterschichten eingebunden und mit Schotter der Körnung 60/120 bis zur Geländeoberkante verfüllt. Auf Seite des Baugebietes wird eine Folienabdichtung eingebracht. Die Oberfläche des Grabens wird im Rahmen des Unterhalts dauerhaft durchlässig gehalten. Somit ist eine breitflächige Entgasung sichergestellt.

10.3 Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden

10.3.1
Die Bodenplatte sowie innenraumschlüssige Fundamentbauwerke sind mit wasserdurchlässigem (= weitgehend gasdichtem) Beton mit Bewehrung zur Minimierung der Rissbildung auszuführen.

10.3.2
In allen Schächten auf Grundstücken, die sich im Nahbereich der Altdeponie befinden, sollten Warnschilder mit folgendem Text (sinngemäß) montiert werden: „Achtung! Erstickungs- und Explosionsgefahr durch Deponiegase. Der Schacht darf nur bei atembarer Atmosphäre oder mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen betreten werden“.
10.3.3
Sämtliche Bauwerksdurchführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund sowie die Leitungen selbst sind gasdicht auszuführen. Die Anzahl der Bauwerksdurchführungen sollte minimiert werden.

10.4
Nebengebäude wie Gerätehäuser sind auf eine gasdichte Bodenplatte zu gründen.

10.5
Maßnahmen zur Stoffstromkontrolle und Deponiegassicherung im Bereich der Spielanlage und im Bereich der Begegnungsfläche gemäß Bodenschutzfachlichem Planungskonzept Altlastenverdachtsfläche „Schwifting“, Flur.Nr. 141, Gemeinde Schwifting, Landkreis Landsberg; Maßnahmenvorschläge zum vorsorgendem Bodenschutz; Blasy+Mader GmbH, Eching, vom 11.03.2022, sowie Ergänzung zum Planungskonzept; Blasy+Mader GmbH, Eching, vom 06.07.2022.

10.5.1 Deponiegas
Vor Beginn der Baurbeiten im Bereich des Spielplatzgeländes ist das austretende Deponiegas auf dem Gelände vorab durch eine FID-Begehung zu untersuchen. Des Weiteren sind bei der Aufgrabung der Fundamente vor Ort Gasmessungen vorzunehmen. Bei positiven Befunden sind in den relevanten Bereichen bauliche Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde (Einbau einer Lehmschicht mit 20 cm Mächtigkeit, kf < 10^{-7} m/s unter Oberboden) auszuführen. Der in Nr. A 10.2 festgesetzte, bereits bestehende Passiventgasungsgraben ist von einem Sachverständigen auf seine aktuelle Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und ggfs. in einen funktionsfähigen Zustand zu versetzen. Im Bereich der Spielanlage sind baubedingte Versiegelungen durch Fundamente und Lehmdichtungen auf einer Fläche von insgesamt max. 130 m² (2,2 % der Gesamtfläche) zulässig.
Im Bereich der ca. 1800 m² großen Begegnungsfläche sind Veränderungen der Bodenverhältnisse und Baumaßnahmen nicht zulässig. Nach Abschluss der Erdarbeiten sind durch Baumaschinen verdichtete Bereiche wieder aufzulockern.

10.5.2 Bodenschutztechnische Maßnahmen
Bei den Flächen des Spielplatzes, bei denen eine bzgl. des Wirkungspfades Boden – Mensch sensible Nutzung durch Kinderspielflächen vorliegt, ist eine mindestens 0,35 m (horizontiert 0 - 0,1 m, 0,1 - 0,35 m), mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf- / Vorsorgewerte der BBodSchV erfolgen. Der Bereich der Begegnungsfläche kann in die Kategorie Park- und Freizeitanlage eingestuft werden, unter der Voraussetzung, dass eine intakte und dichte Vegetationsfläche vorhanden ist und keine regelmäßige Spielnutzung (> 40 Tage/Jahr) durch Kinder erfolgt. Hierbei ist der Beurteilungshorizont von 0-10 cm Eindringtiefe relevant.
Eine Umlagerung und Vermischung des Aushubs mit den vorhandenen Oberböden ist grundsätzlich zu vermeiden. Eine vertikale Umlagerung des Aushubmaterials ist zu vermeiden. Das Aushubmaterial ist separiert zu halden und gemäß den Vorgaben des Vorfüll-Leitfadens analytisch zu untersuchen.
Nach Abschluss der Bauarbeiten, ist unter der Annahme, dass es zu keiner weiteren Umlagerung des Oberbodens mehr kommt, eine Oberbodenuntersuchung gemäß Anhang 1 BBodSchV Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen. Gemäß Anhang 1 BBodSchV ist eine Untersuchung von je drei Teilflächen durchzuführen. Aus jeder Teilfläche muss eine Mischprobe, bestehend aus 15 bis 25 Einzelproben der jeweiligen Beprobungsstiefe entnommen werden. Stellt sich der Oberboden aufgrund der Laborergebnisse als nicht geeignet heraus, ist dieser durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Eine Überdeckung von belasteten Böden ist aufgrund der möglichen Verschlechterung der Gaswegsamkeit nicht zulässig. Angelieferter Boden muss die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten, insbesondere beim Wiedereinbau innerhalb der Beurteilungsfläche für den Wirkungspfad Boden - Mensch.

10.5.3 Abfalltechnische Maßnahmen
Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung sicherzustellen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen des LfU-Merkblattes
„Beprobung von Boden und Bauschutt“ und der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Fraktion < 2 mm heranzuziehen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bei Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV zulässig.

10.5.4 Arbeitssicherheit bei Baumaßnahmen am Deponiekörper (s.a. Nr. 1)
Während der Erdarbeiten für die Spielgerätfundamente ist eine Gasmessung innerhalb der Aushublöcher vorzunehmen, um sowohl die Arbeitssicherheit während der Baumaßnahme zu gewährleisten, als auch um potenzielle Hot-Spot Quellen, die durch die Erdarbeiten entstehen könnten, auszuschließen. Hierbei ist zu prüfen, ob der Einbau der Kiestragschicht unterhalb der Betonfundamente einen negativen Einfluss auf den Deponiekörper hat, wodurch es ggf. zu einem erhöhten Gasaustritt an den Spielgeräten kommen kann.
Im Rahmen der Erdarbeiten angelegte Gruben oder Schächte bürgen potenziell die Gefahr einer Anreichrung von Kohlenstoffdioxid. Dies ist vor allem nach längeren Standzeiten und einem geringen Luftaustausch der Fall. Beim Betreten der Aushublöcher kann u. a. eine Erstickungsgefahr bestehen. Aufgrund der Inhomogenitäten der Verfüllung sind Deponiegase nicht gleichmäßig in der Verfüllung verteilt. Falls Abschnitte mit lokal hohen Anteilen an organischer Substanz aufgegraben werden, besteht auch die Gefahr des Austritts methanhaltiger Deponiegase, die durch die Luftzufuhr explosionsfähige Gasgemische bilden können. Bei der Begehung von Gruben oder Schächten sind daher stets geeignete Gaswarngeräte einzusetzen. Bei Nachweis von Deponiegasen sind Bewetterungsmaßnahmen vorzunehmen.
Deponiegase können sich in Leerrohren oder Drainagerohren anreichern. Dies stellt für sich allein keine Gefahr dar, jedoch können sich bei Arbeiten an offenen Leitungen explosionsfähige Gasmischungen bilden. Werden Arbeiten an Leerrohren vorgenommen, bei denen Funkenbildung nicht ausgeschlossen werden kann, sind vorab Gasmessungen vorzunehmen und ggf. Bewetterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist auch die Regel der DGVU 101-004 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ zu beachten.

10.5.5 Dokumentationspflichten
Sämtliche vorgenannten, beschriebenen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sind von einem für derartige Aufgabenstellungen qualifizierten Sachverständigen im Detail in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech, zu konzipieren und den fachgerechte Ausführung zu überwachen.
Das Weiteren sind sämtliche Maßnahmen in einem Abschlussbericht textlich und fotografisch zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

11. Bemaßung

11.1 5,0 z.B. 5,0 m

B Hinweise

1. Pegel-TWD, Messpunkt
2. vorgeschlagene Hauskörper
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. (1) laufende Grundstücksnummer

5. Grundwasser, Drainagen
Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherrn zu überprüfen. Für das Bauprojekt liegt ein allgemeines Baugrundgutachten von Blasy & Mader vom 16.04.2012 vor.
An Hanglagen ist mit staunassem Untergrund zu rechnen.
Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

6. Niederschlagswasserbeseitigung
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Soweit eine Versickerung möglich ist, sind die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern von Niederschlagswasser der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
Eine Einbringung von Niederschlagswasser in den Bereich der Altdeponie (Notüberläufe mit Versitzschächten) ist grundsätzlich nicht zulässig und ist im Einzelfall mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

7. Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

8. Immissionsschutz
Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.

9. Bodenkontamination
Eventuell vorhandene nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen sind bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

10. Ausgleichsflächen
Die notwendigen Ausgleichsflächen sind im Jahre 2022 umzusetzen, die Umsetzung ist zu überwachen, zu dokumentieren und die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Spätestens nach zwei Jahren ist das Entwicklungsziel der externen Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der UNB zu kontrollieren und sind ggfs. Korrekturmaßnahmen einzuleiten, um das Entwicklungsziel oder die Maßnahmen anzupassen.
Der Nachweis über gebietseigenes Saatgut ist bei der Anlage des Krautsaumes im Osten der UNB vorzulegen.

11. Benutzungsordnung
Die Gemeinde Schwifting erlässt für die Begegnungsstätte eine Benutzungsordnung.

12. Kartengrundlage
Amtliches Katasterblatt als digitale Datei des Vermessungsamtes Landsberg.

13. Planzeichnungen
Die Planzeichnungen sind digital erstellt. Kopien sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Schwifting hat in der Sitzung vom 31.03.2022 die Aufstellung zur 2 Änderung des Bebauungsplans "Schwifting West 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2022 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 31.03.2022 hat in der Zeit vom25.05.2022 bis 27.06.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2022 erfolgte am 02.06.2022. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 16.05.2022 hingewiesen.

4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 04.08.2022 gefasst.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.08.2022 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2022 bis zum 28.10.2022 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 14.09.2022 hingewiesen.

7. Die Gemeinde Schwifting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.11.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.08.2022 und die Begründung in der Fassung vom 04.08.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauBG, als Satzung beschlossen.

Schwifting, den 02.11.22 Beschorner, Zweiter Bürgermeister (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 02.11.22 Beschorner, Zweiter Bürgermeister (Siegel)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 05.12.2022 (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.08.2022 und die Begründung, in der Fassung vom 04.08.2022 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Schwifting, den 01.12.22 Beschorner, Zweiter Bürgermeister (Siegel)

Bebauungsplan "Schwifting West-1"

2. Änderung

Planzeichnung 1 :1000

Planfertiger:	Umweltbericht:
Müller-Hahl & Becherer Architekten PartGmbB bureau für architektur Alte Bergstraße 49 86899 Landsberg tel 08191-9789 25 info@bureau-f-a.de	Katrin Mohrenweis Dipl.Ing. Landespflege (univ.) Landschaftsarchitektin Bergstraße 11 86875 Emmenhausen tel 08246-9607 58

Plandatum: 04.08.2022 Entwurf / Satzungsbeschluss