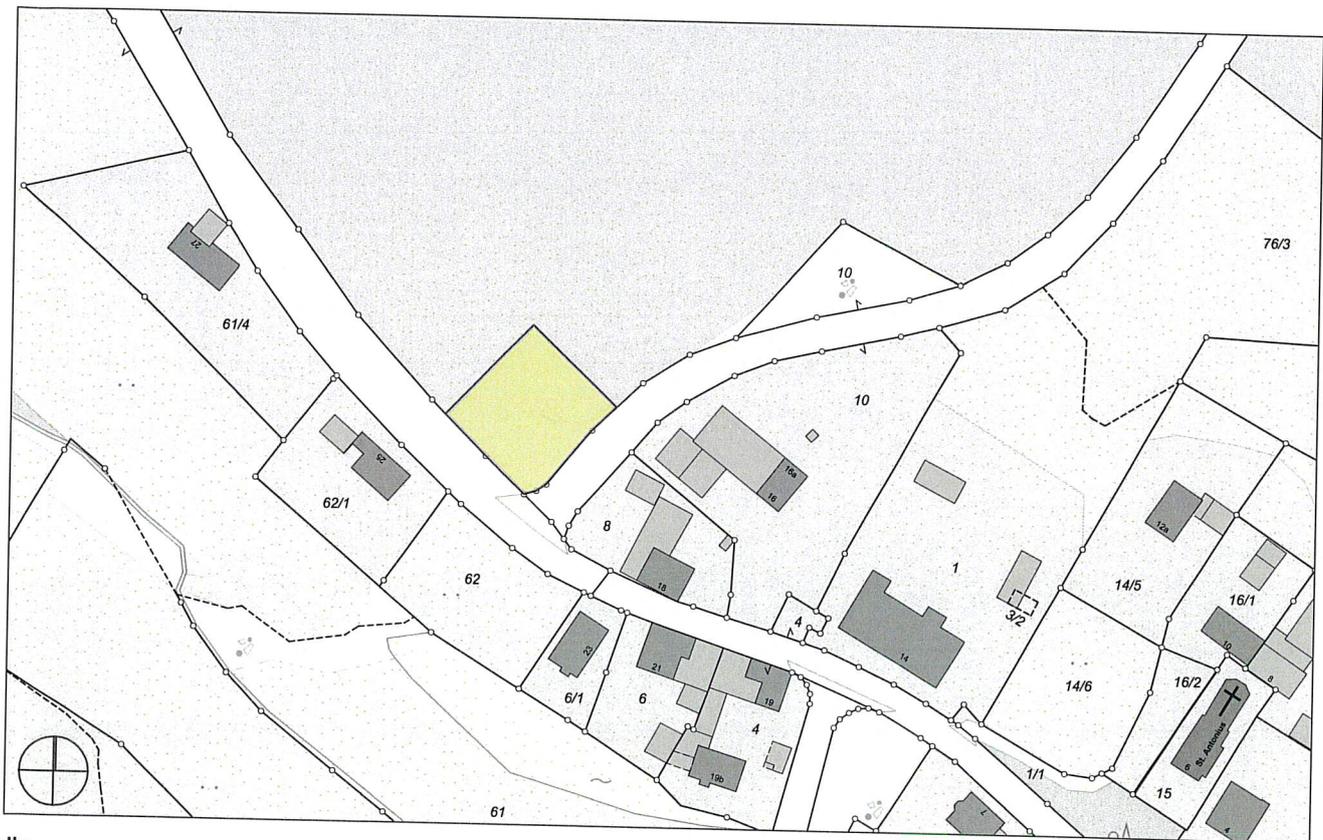


BEBAUUNGSPLAN NR. 124 "Zeilhofener Feld"

Stadt Dorfen
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen



Übersichtsplan
M 1:2000

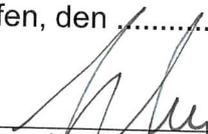
Dorfen, den 18.11.24


Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Planverfasser:

**ANGER
GROH** Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1, 84405 Dorfen
Tel 08081 60 444 0, www.angergroh.de

Dorfen, den


Alexander Groh, Architekt

Plandatum: 13.11.2024



64

WA	E	II	SD
----	---	----	----

BEBAUUNGSPLAN NR. 124, "Zeilhofener Feld"

M 1:500, Fassung v. 13.11.2024

Dorfen, den 18.11.2024

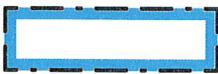
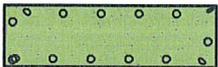
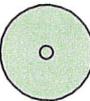
[Signature]
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Die STADT DORFEN

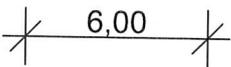
erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten Bebauungsplan Nr. 124 „ZEILHOFENER FELD“ als Satzung.

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- | | | |
|------|---|---|
| A.01 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| A.02 |  | Baugrenze |
| A.03 |  | Baugrenze für Garagen und andere Nebenanlagen |
| A.04 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| A.05 |  | private Grünfläche / private Ortsrandeingrünung mit Pflanzvorgaben |
| A.06 |  | zu pflanzender Baum; der in der Planzeichnung festgelegte Standort kann bis zu 5 m abweichen. |
| A.07 |  | nur Einzelhäuser zulässig |
| A.08 |  | zulässige Hauptfirstrichtung |
| A.09 | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| A.10 | <i>GR</i> | maximal zulässige Grundfläche Hauptgebäude in m ² (ohne Terrasse) |

- | | | |
|------|---|---|
| A.11 | <i>WH</i> | zulässige max. Wandhöhe (Traufe) in Meter, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) im Erdgeschoss

OK FFB = maximal 462,0 m ü. NN |
| A.12 | <i>DN</i> | maximal zulässige Dachneigung |
| A.13 | SD | Satteldach |
| A.14 | II | zulässige Anzahl der Vollgeschosse |
| A.15 |  | Maßgabe in Meter |
| A.16 |  | Mauer zur Hangabstützung zulässig. Die Mauern können in ihrer Position bis zu 2 m parallel verschoben werden. Die Mauer darf nicht in festgesetzte Grünflächen verschoben werden. |
| A.17 |  | Zufahrt auf das Grundstück |
| A.18 |  | auszubildende Mulde bzw. Wall zur Umleitung von Hangwasser |

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

B.1 Art der baulichen Nutzung:

WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

B.2 Maß der baulichen Nutzung:

B.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche (GR) von 160 m², die maximale Dachneigung (DN) von 35° sowie die maximale Wandhöhe von bis zu 6,60 m der Gebäude bestimmt.

B.2.2 Die festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude von max. 160 m² kann durch die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 - bezogen auf die überbaubare Fläche des Grundstücks - überschritten werden. D.h., festgesetzte Grünflächen werden nicht in die Berechnung einbezogen.

B.2.3 Zulässig ist die Errichtung von bis zu 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

B.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

B.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt (Planzeichen A.02). Hauptgebäude müssen grundsätzlich innerhalb dieser vorgesehenen Baugrenzen liegen.

Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO sind zusätzlich in den Baugrenzen mit dem Planzeichen A.03 zulässig.

Offene Stellplätze, Terrassen - auch aufgeständerte, nicht im Gelände liegende - und deren Überdachungen sowie weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen (A.02, A.03) liegen.

Außerhalb der Baugrenzen müssen sämtliche bauliche Anlagen die Regelungen des Art. 6 BayBO einhalten.

Für bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gelten die festgesetzten Wandhöhen, Dachneigungen, etc.

B.3.2 Dachterrassen und deren Überdachungen auf eingeschossigen Anbauten werden zugelassen. Dachterrassen auf Grenzgaragen sind nicht zulässig.

B.4 Äußere Gestaltung:

B.4.1 Wandhöhe: jeweils gemessen von OK fertiger Fußboden (OK FFB = 462,0 m ü. NN) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand (Traufwand).

B.4.2 Dachform: Für Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Satteldächer bis 35° Dachneigung zulässig.
Bei Nebengebäuden, eingeschossigen Gebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen dürfen zusätzlich auch Flachdächer oder Pultdächer ausgebildet werden. Die maximal zulässige Dachneigung ist hier 16°.

Dachbegrünungen sowie PV-Module sind zulässig.

B.4.3 Aufbauten: Dacheinschnitte, Gauben und Quergiebel sind unzulässig.

B.4.4 Dachflächen: Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink sind nicht zulässig.

B.4.5 Geländeänderungen:

Es wird festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis 2,20 m vom natürlichen Gelände zulässig sind, um auf die Hangsituation reagieren zu können. Im Bereich der Grundstücksgrenze sowie im Bereich der Einfahrt sind Stützmauern zur Hangabstützung bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m nur im mit Planzeichen A.15 festgesetzten Bereich zulässig. Darüber hinaus sind Stützwände bis zu dieser Höhe nur bis zu einer Entfernung von max. 3,5 m um die Baugrenzen für Hauptgebäude (A.02) herum zulässig. Alle weiteren Übergänge auf dem Grundstück müssen an das natürliche Gelände angepasst werden und dürfen nicht über Stützwände abgefangen werden.

B.5 Stellplätze und Garagen:

B.5.1 Es gilt die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen.

B.5.2 Zufahrten sowie offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge wie Kies, Pflastersteine bzw. Plattenbeläge o.ä. zulässig.

B.6 Einfriedungen:

B.6.1 Mauern und flächig wirkende Sichtschutzelemente als Einfriedung sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind mit Planzeichen A.16 festgesetzte Bereiche.

B.6.2 Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen. Mindestabstand vom darunterliegenden Gelände: 15 cm

B.6.3 Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 1,20 m hoch ausgeführt werden.

B.7 Grünordnerische Festsetzungen:

B.7.1 Die gemäß Planzeichen A.05 festgesetzte Grünfläche darf nicht mit baulichen Anlagen - auch nicht mit Nebenanlagen - überbaut werden. Hier ist ein Graben bzw. ein Wall anzulegen, um abfließendes Hangwasser abzuleiten.

- B.7.2 Die in der Planzeichnung dargestellte private Grünfläche bzw. private Ortsrandeingrünung mit einer Breite von mind. 3 m ist zu mind. 70% als ein- bis zweireihige Strauchhecke mit heimischen standortgerechten Arten zu bepflanzen.
- B.7.3 Nicht überbaute Flächen auf dem Grundstück sind gärtnerisch zu gestalten, z.B. durch Rasenansaat, Pflanzung von Stauden, Gräsern oder Sträuchern.
- B.7.4 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Fremdländische Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
- B.7.5 Die Artenauswahl der Pflanzungen auf dem Grundstück sollte sich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientieren (s. Pflanzliste unter C.14).

Erforderliche Mindestqualität der festgesetzten Bäume:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm 3xv. mDb. Stu.18-20

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm 3xv. mDb. Stu.12-14

Erforderliche Mindestqualität von Strauchpflanzungen:

Sträucher: 2xv, 3-5 Triebe, 60-150 cm Höhe

Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

- B.7.6 Je angefangene 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Obstbäume lokaltypischer Sorten sind zulässig und wünschenswert. Die in der Planzeichnung mit Planzeichen A.06 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind hierbei anrechenbar.
- B.7.7 Zu pflanzende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind innerhalb der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

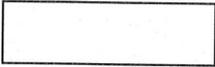
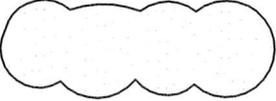
B.8 Regenwasserbeseitigung

- B.8.1 Anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück grundsätzlich über geeignete Anlagen rückzuhalten und zu versickern. Dabei sind zu entwässernde Dachflächen an eine Zisterne mit Retentionsvolumen und Notüberlauf anzuschließen.
- B.8.2 Hangwasser: Innerhalb der mit Planzeichen A.05 festgesetzten Grünfläche ist im nordöstlichen Bereich ein Graben, alternativ ein Wall auszubilden (Planzeichen A.18), um Hangwasser aus dem oberhalb gelegenen Feld sicher abzuleiten. Im Bereich von Garage und Garagenzufahrt, wo eine Stützmauer zulässig und aufgrund der Höhenlage notwendig ist, darf diese die wasserableitende Barriere bilden. Im vorgelagerten festgesetzten Grünstreifen nordöstlich der Stützmauer muss eine entsprechende Vertiefung (Graben) zur Wasseraufnahme angelegt werden.

B.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB erstellt.
Ausgleichsflächen nach der Eingriffsregelung des BNatSchG werden nicht ausgewiesen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- C.01  vorgeschlagener Baukörper
- C.02  bestehender Baukörper
- C.03  bestehende Grundstücksgrenze
- C.04  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- C.05 **64** Flurnummer
- C.06  bestehende oberirdische Telefonleitung der Dt. Telekom (s. Hinweis C. 28)
- C.07  geschlossener Gehölzbestand außerhalb des Umgriffs (Bestand)
- C.08  Referenzpunkt: OK Kanaldeckel + 458,12 m ü. NN.
- C.09 Das Bauvorhaben muss vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- C.10 Regenwasserversickerung:
Die Planung der Sickeranlagen ist auf ein 10-jähriges Regenereignis auszulegen. Vor der Rigolenversickerung sind Absetzschächte vorzusehen, um zu verhindern, dass Feinteile in den sickerfähigen Untergrund gelangen. Die Schächte müssen regelmäßig gereinigt werden.
- C.11 Hangwasser und Starkregenereignisse:
Auf dem Grundstück ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen die Gebäude bis mindestens 15 cm über Gelände wasserdicht auszubilden, um eindringendem Regenwasser bei Starkregenereignissen vorzubeugen. Auch Kellerfenster sind wasserdicht auszubilden.
Während des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Karlheinz Schäffler ein Wassertechnisches Gutachten erstellt. Dieses liegt der Begründung als Anhang bei.
- C.12 Das häusliche Schmutzwasser ist an die vorhandene städtische Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- C.13 Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.

- C.14 Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen wird folgende Artenauswahl empfohlen:

Pflanzliste:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume lokaltypischer Sorten	

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gew. Hasel
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

- C.15 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBL, S.286) zu beachten.
- C.16 Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- C.17 Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldfläche ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden. Unvermeidbare Emissionen sind zu tolerieren. Dazu zählen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.
- C.18 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.

- C.19 Autowäschen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.
- C.20 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen-Ausgabe August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- C.21 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- C.22 Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen, welche einzuhalten sind.
- C.23 Südlich an das Plangebiet (im Bereich der Straßenkreuzung) angrenzend befindet sich eine oberirdische Telefonleitung mit zwei Holzmasten. Diese ist bei der Planung zu berücksichtigen. Eine nicht vermessene Lage mit Leitungsführung ist mit Plansymbol C.06 in der Planzeichnung angegeben. Für eine genaue Lageermittlung ist ein Aufmaß durchzuführen und ggf. eine Leitungsauskunft beim Betreiber zu beantragen.
- C.24 Im Plangebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das LRA Erding, Sachgebiet 42-2/ Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren.
- C.25 Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich einer Richtfunkstrecke. Laut Bundesnetzagentur sind bei festgesetzter Höhenlage und Geschossigkeit keine Einschränkungen und Risiken zu erwarten.
- C.26 Im Zufahrtsbereich zum Grundstück befindet sich neben der Gemeindeverbindungsstraße ein Straßenseitengraben. Für die Erschließung muss dieser Entwässerungsgraben verrohrt werden.
- C.27 Es wird empfohlen den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmere Standorte zu verteilen.
- C.28 Am Rande des Geltungsbereichs befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Diese Linien dürfen bei Planung und Bauausführung, - auch durch Baumpflanzungen - nicht verändert oder beschädigt werden. Sollte eine Verlegung notwendig werden, müssen die erforderlichen Maßnahmen mind. 5 Monate vor Baubeginn mit der Telekom abgestimmt werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am **07.12.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Zeilhofener Feld" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V. m. § 215a BauGB und §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.12.2022** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.02.2024** wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom **02.04.2024** bis **03.05.2024** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ~~14.12.22~~ **14.12.22** ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

3. Behörden- und Trägerbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.02.2024** einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.04.2024** bis **03.05.2024** beteiligt.

4. Erneute Auslegung (verkürzt gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.10.2024** wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom **16.10.2024** bis **31.10.2024** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ~~11.10.24~~ **11.10.24** ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

5. Erneute Behörden- und Trägerbeteiligung (verkürzt gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB):

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.10.2024** einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.10.2024** bis **31.10.2024** erneut beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom **13.11.2024** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **13.11.2024** als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigung:

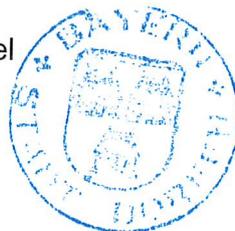
Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am ~~18.11.24~~ **18.11.24** ausgefertigt.

Dorfen, den ~~18.11.24~~ **18.11.24**



Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Siegel



8. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss vom **13.11.2024** wurde am 27.11.24 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 124 „Zeilhofener Feld“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Dorfen zur Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, den 07.01.25

Siegel




Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 124:

„Zeilhofener Feld“

Stadt Dorfen

**Begründung zum Bebauungsplan
einschließlich Grünordnungsplanung**

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T 08081 60444 0 www.angergroh.de

Fassung vom

13.11.2024

1. Anlass und städtebauliche Erforderlichkeit

Im Nordwesten der Ortschaft Zeilhofen, am Ortsausgang Richtung Oberseebach, soll auf einem Teilgrundstück des Flurstücks 64, Gemarkung Zeilhofen, ein Wohnhaus entstehen. In diesem Zuge wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der die planungsrechtliche Grundlage für das Projekt schafft. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten wurde mit der Planung beauftragt.

Grund für das gesamte Planungsverfahren ist der dringende Bedarf und die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für junge Familien. Die Stadt Dorfen unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum, um auf den anhaltend großen Siedlungsdruck zu reagieren. Vor allem für Ortsansässige soll Baugrund ausgewiesen werden, um deren Verbleib im Gemeindegebiet und in ihren angestammten Orten zu sichern. Auf diese Weise kann eine gesunde Altersstruktur auch in kleineren Ortschaften wie Zeilhofen aufrechterhalten werden, weil die junge Generation die Möglichkeit erhält am Heimatort eine eigene Familie zu gründen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan wurde im verkürzten Verfahren nach § 13b BauGB im Jahr 2022 begonnen, da auf dem Grundstück ausschließlich Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO vorgesehen ist. Von der Erstellung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.7.2023 war § 13b BauGB nicht mehr anwendbar. So wurde der Paragraph zum 1.1.2024 aus dem Gesetz gestrichen und gleichzeitig § 215a BauGB zum Planerhalt von abgeschlossenen und zur Beendigung laufender Verfahren nach §13b BauGB eingeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zeilhofener Feld“ befand sich zum Zeitpunkt des Gerichtsurteils bereits im Verfahren. Dieses wird nach § 13a BauGB i.V.m. § 215a BauGB weitergeführt.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. 215a BauGB wurden hier erfüllt:

- das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile von Zeilhofen an.
- Es handelt sich ausschließlich um die Gebietskategorie WA, Allgemeines Wohngebiet. Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, wurden ausgeschlossen.
- das Verfahren wurde vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet.
- Die Grundfläche ist im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist geringer als 10.000 m².
- Erstellung einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (s. Anhang 1 der Begründung). Als Ergebnis sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauung zu erwarten.

- Beantwortung der Fragen der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2021. Als Ergebnis kann Ausgleichsbedarf durch festgesetzte Maßnahmen im Bebauungsplan vermieden werden.

Übergeordnete Planungen:

Gemäß Regionalplan befindet sich Zeilhofen im Landschaftsraum 09 „Isar-Inn-Hügelland“. Die Planung steht dessen Funktion nicht entgegen. Es sind weiterhin keine Regionalen Grünzüge, keine Schutz- und Vorbehaltsgebiete von der Planung betroffen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) liegt Zeilhofen im allgemein ländlichen Raum. Die Gemeinde passt den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung an, um mit der Bebauung eine ausgewogene Entwicklung des ganzen Gemeindegebietes zu fördern.

Das Grundstück ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Da hier kein parallel verlaufendes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren angestrebt wird, erfolgt eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit künftigem Geltungsbereich (rot, mit schwarz gestrichelter Umrandung), ohne Maßstab

Folgende Eintragungen im Flächennutzungsplan liegen im Bereich der Umgriffsfläche und näherer Umgebung:

- Umgriffsfläche ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
- Lage der Umgriffsfläche am überörtlichen Radweg zwischen Landersdorf und Dorfen (ohne eigene Fahrspur)
- Der Umgriff liegt im Schutzbereich einer Richtfunkstrecke (gelbe Markierung)
- Erhalt bzw. Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Feucht- und Gewässerlebensräumen im Bereich der Talaue des Seebachs (blaue Markierung südlich des Umgriffs)
- Erhalt bedeutsamer Feucht- und Gewässerlebensräume gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm in Bayern (violette Schraffur) westlich des Umgriffs
- Entwicklung von Trittsteinbiotopen und Verbundstrukturen (Hecken, Grassäume, Ackerandstreifen) zwischen Zeilhofen und Homating

3. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Lage:

Das betreffende Grundstück befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Zeilhofen. Es liegt nordöstlich der Ortsverbindungsstraße Richtung Oberseebach sowie nordwestlich der Straße nach Homating. Trotz Ortsrandlage eignet sich das Grundstück gut zur Bebauung, weil es über die Straße nach Hormating gut an den Straßenverkehr angebunden werden kann und die maßgebliche Erschließung vorhanden ist. Auch besteht auf den beiden jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten (nach Südwesten und Südosten) bereits Ortsbebauung, so dass das Grundstück gut in den Ort integriert werden kann.

Der Bebauungsplan-Umgriff weist ein Gefälle nach Südwesten auf und ist Teil einer größeren intensiv bewirtschafteten Feldfläche auf Flurnummer 64 Gemarkung Zeilhofen. Es besteht ein Höhenunterschied ca. 4,5 m auf dem Grundstück. Es ist vorgesehen die Fläche des Geltungsbereichs aus der betreffenden Feldfläche herauszulösen. Südwestlich an den Umgriff angrenzend befindet sich eine etwa 3 m hohe Böschung mit geschlossenem Gehölzbestand auf öffentlichem Grund. In südöstlicher Richtung liegt das Grundstück über eine ca. 2,0 m hohe Böschung an der Straße nach Homating an. Hier verläuft parallel zur Straße ein Straßenseitengraben.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf öffentlichem Grund eine oberirdisch geführte Telefonleitung mit zwei Holzmasten, auf die im Bebauungsplan zeichnerisch mit Plansymbol C.06 hingewiesen wird.

Der Geltungsbereich umfasst knapp ca. 1.035 m².

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Nordosten: Landwirtschaftliche Flächen
- Nordwesten: Landwirtschaftliche Flächen, in weiterer Entfernung (ca. 180 m) kartiertes Biotop 7738-1040-009.
- Südwesten: Böschung mit geschlossenem Gehölzbestand einheimischer Arten als Abgrenzung zur Ortsverbindungsstraße Richtung Oberseebach. Dahinter Zeilhofener Anwesen und Talau des Seebachs.
- Südosten: Böschung mit Straßenseitengraben an der Ortsverbindungsstraße Richtung Homating, anschließend Zeilhofener Anwesen.



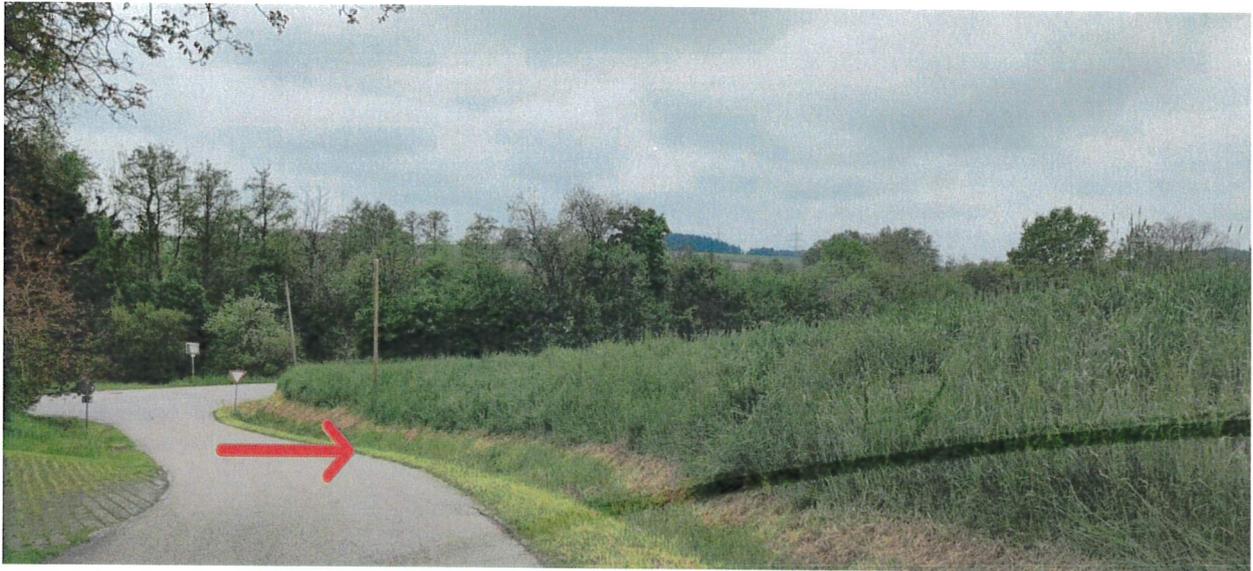
Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt)

4. Verkehrserschließung

Da die Straße nach Oberseebach unterhalb einer Böschung ca. 3 m tiefer liegt als das Grundstück im Geltungsbereich, ist die Straße Richtung Homating die beste Möglichkeit das Grundstück an den öffentlichen Straßenverkehr anzubinden. Durch die leichte Straßenkrümmung im festgesetzten Zufahrtsbereich ist die Straße in beide Richtungen von der leicht erhöht liegenden Einfahrt aus gut einsehbar. Das Grundstück liegt etwa 2 Meter oberhalb der Straßendecke sowie aufgrund des vorgelagerten kleinen Grabens etwa 4 m vom asphaltierten Fahrbahnrand zurückgesetzt. Diese Situation wirkt sich gut auf die Einsehbarkeit der Straße in beide Richtungen aus. Die mit Plansymbol A.17 festgesetzte Lage der Zufahrt ist ca. 35 m von der einige Meter tiefer gelegenen Straßenkreuzung entfernt.

Richtung Homating sind trotz Steigung die notwendigen 70 m einsehbar (innerörtlicher Bereich). In diesem Bereich liegt eine günstige Straßenkrümmung vor.

Richtung Zeilhofen können 70 m Sicht aufgrund der Nähe zur Straßenkreuzung (ca. 35 m) nicht gehalten werden. Doch ist hier aufgrund der Straßenkreuzung und ansteigender Straße von verminderter Geschwindigkeit auszugehen.



Blick auf die Straßenkreuzung von Homating kommend, der rote Pfeil kennzeichnet die Lage der festgesetzten Zufahrt ins Grundstück.

5. Städtebauliche Begründung

In erster Linie ist die anhaltende Wohnungsknappheit in Dörfern sowie der ganzen Region im Münchner Osten Grund für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Der anhaltende Wohnraummangel führt dazu, dass sich die Stadt Dörfen stark für die Ausweisung von Baugrund einsetzt, gerade wenn hier – wie im vorliegenden Fall - ortsansässige Bauwillige unterstützt werden können. Das Abwandern der jüngeren Generation soll durch die Ausweisung von Baugebieten verhindert werden.

Auch tut sich die Stadtverwaltung derzeit grundsätzlich schwer zur Bebauung geeignete Grundstücke zu erwerben, um dringend benötigten Wohnraum entstehen zu lassen. Erschwerend hinzu kommt die zunehmende Zurückhaltung privater Investoren im Immobilienbereich. Aus diesem Grund unterstützt die Stadt Dörfen auch einzelne Grundstückseigentümer, die in Eigeninitiative auf die Stadtverwaltung zukommen, soweit deren Grundstück städtebaulich zur Bebauung geeignet ist. Dadurch kann auch in dezentralen Orten wie Zeilhofen, in denen klassische Neubaugebiete oftmals der vorhandenen Ortsstruktur nicht angemessen sind, punktuell Wohnraum geschaffen werden.

Das Grundstück grenzt an eine Straßenkreuzung an, deren Straßen in diesem Bereich jeweils nur einseitig bebaut sind. Dadurch ist die maßgebliche Infrastruktur bereits vorhanden. Das Grundstück ist an die bestehende Bebauung von Zeilhofen angeschlossen und wird dem Ort zugehörig wahrgenommen.

6. Art der baulichen Nutzung

Da auf dem Grundstück keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen vorgesehen sind, hat man sich für die Ausweisung eines WA - Allgemeines Wohngebiet - entschieden. Ein Allgemeines Wohngebiet dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es kommt dem örtlichen Bedarf nach Wohnraum nach. Die vorgesehene Bebauung fügt sich in das Umfeld der bestehenden Wohnhäuser am westlichen Ortsrand von Zeilhofen.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, wurden auf dem Grundstück ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht unmittelbar dem Wohnen dienen und der Größe der Ortschaft Zeilhofen nicht angemessen sind (z.B. Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen).

Man hat sich entschlossen die Gebietskategorie WA dem reinen Wohngebiet vorzuziehen, um Funktionen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind und dabei das Wohnumfeld unterstützen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2–3 BauNVO), ebenfalls zuzulassen, z.B. nicht störende Handwerksbetriebe.

7. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der jeweiligen Baugrenze über die Festlegung von maximaler Grundfläche, maximaler Dachneigung, sowie maximaler Wandhöhe (bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossesebene) gesteuert. Im Rahmen der festgesetzten Parameter kann ein dem Ort in seiner Größe angemessenes Einfamilienhaus mit passendem Nebengebäude entstehen. Will man die Garage von der Straße ohne zu hohen Anstieg erreichen, muss man diese in das Gelände eingraben. Dies erklärt die vergleichsweise hohe Wandhöhe von 5,60 m (bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossesebene). Das Garagengebäude, das sich vom Hauptgebäude aus hangaufwärts befindet, verträgt eine zweigeschossige Höhe, um nicht zu tief im Hang zu sitzen. Auf diese Weise können Flächen eingespart werden, da das obere Geschoss für Gartengeräte und andere Nebennutzungen zur Verfügung steht und vom rückwärtigen Garten aus annähernd ebenerdig betreten werden kann.

Man möchte die lockere Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Gärten, wie sie in Zeilhofen vorherrschen, fortführen. Mit dem Zulassen einer zweiten Wohnung möchte man aber auch die Möglichkeit geben bzw. einen Anreiz schaffen eine zweite Wohnung ins Gebäude zu integrieren, so dass zukünftig mehrere Generationen unter einem Dach leben können oder zusätzlich benötigter Wohnraum zur Vermietung geschaffen wird.

8. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen festgelegt. Bauliche Anlagen, die darüber hinaus auch außerhalb der Baugrenzen (z.B. aufgeständerte Terrassen und deren Überdachungen) zulässig sind, unterliegen dem Abstandsflächenrecht

nach Bayerischer Bauordnung. Innerhalb der Baugrenzen müssen keine Abstandflächen nachgewiesen werden, da über die festgesetzten Parameter (Lage der Baugrenzen, Wandhöhen, Dachneigung, etc.) ausreichende Grenzabstände sowie Belüftung und Belichtung garantiert sind.

9. Äußere Gestaltung

Allgemein sind für sämtliche Hauptgebäude geneigte Satteldächer bis 35° festgesetzt, wie sie dem vorherrschenden Erscheinungsbild in Zeilhofen entsprechen.

Bei Nebengebäuden sowie eingeschossigen Gebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen sind zusätzlich auch Pult- und Flachdächer zulässig. Hier soll die Dachneigung auf bis zu 16° reduziert sein, damit die betreffenden Gebäude oder Gebäudeteile weniger massiv in Erscheinung treten.

Aufgrund der Hangsituation wurden die Hauptfirstrichtungen innerhalb der vorgegebenen Bauräume vorgegeben, um die Gebäude besser ins Gelände zu integrieren.

Bei der Festsetzung der zulässigen Wandhöhe orientiert man sich an den umgebenden Gebäuden. Eine Wandhöhe, die 6,60 m übersteigt, will man aber aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage nicht zulassen. Das mit Wandhöhe max. 5,60 m festgesetzte Garagengebäude ist für ein Nebengebäude vergleichsweise hoch angesetzt. Da dieses aber hangaufwärts platziert ist, an einer Stelle gegenüber der Einfahrt, wo Abgrabungen unumgänglich sind, tritt das Gebäude vergleichsweise wenig in Erscheinung. Dabei ist anzumerken, dass die festgesetzte Erdgeschoss-Ebene, auf die sich die Wandhöhe bezieht, in diesem Bereich unterhalb des natürlichen Geländes liegt.

Dachaufbauten werden nicht zugelassen, was zu einer ruhigen Dachlandschaft führt. Durch diese Festsetzung möchte man zusätzlich die Nutzung von Photovoltaik oder Solarkollektoren auf den Dachflächen fördern und somit zur Nutzung klimafreundlicher Energien anregen und auch Gründächer explizit zulassen, die Regenwasser aufnehmen und zwischenspeichern könnten.

In Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENNOG) ist die Verwendung von Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink grundsätzlich ausgeschlossen.

10. Stellplätze, Garagen und Zufahrt

Grundsätzlich ist für jede Wohnung nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagengebäude sind innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume mit dem Plansymbol A.03 oder ggf. auch A.02

zu errichten. Offene Stellplätze fallen städtebaulich nicht ins Gewicht und sollen deswegen in der Platzierung nicht festgeschrieben werden.

Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen von offenen Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässig gestaltet werden.

Aufgrund der Topografie am Hang und der Verkehrssituation ist die einzige sinnvolle Lage der Zufahrt mit Plansymbol A.17 festgesetzt.

11. Höhenlage, Geländeänderungen und Einfriedungen

Da es sich um ein Hanggrundstück handelt, hat man sich entschlossen die Höhenlage der Erdgeschossenebene auf die Höhe über NN zu beziehen (s. auch den Referenzpunkt: Oberkante des in der Ortsstraße gelegenen Kanaldeckels). Die festgesetzte Höhenlage Erdgeschoss entspricht einer mittleren Geländehöhe innerhalb der Baugrenze, so dass eine gewisse Gelände-anpassung tal- sowie bergseitig erfolgen muss. Durch zulässige Abgrabungen im Zufahrtsbereich schafft man es das Grundstück an die Straße anzubinden ohne eine gefährlich steile Einfahrt planen zu müssen.

Grundsätzlich sollen Geländeänderungen möglichst auf ein Minimum beschränkt bleiben. Aufgrund des Geländeabfalls sind Geländeänderungen allerdings nicht zu umgehen. Deswegen hat man sich entschlossen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwände bis maximal 2,20 m auf dem Grundstück zuzulassen. Allerdings dürfen Stützwände nur bis max. 3,5 m Entfernung um die Baugrenzen entstehen. Damit sollen zahlreiche Stützwände, die das Grundstück terrassieren oder direkt an der Grundstücksgrenze platziert sind, verhindert werden. Eine Ausnahme bilden die beiden in der Planzeichnung mit Plansymbol A.16 festgesetzten Bereiche im Zufahrtsbereich, die nicht oder nur sehr schwer über Böschungen abgefangen werden können.

Um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, sind Mauern als Einfriedung (im Sinne einer Grundstückseinzäunung) nicht zugelassen. Aus diesem Grund sind sämtliche Einfriedungen grundsätzlich sockellos auszuführen. Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt.

12. Immissionsschutz

Auf mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubbelastrungen, die durch die Bewirtschaftung angrenzender Felder und nah gelegener landwirtschaftlicher Betriebe entstehen könnten, wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

Von einer schädlichen Verkehrslärmbelastung ist nicht auszugehen. Lärmintensive Gewerbebetriebe sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Schutzbereich einer Richtfunkstrecke. Auf Anfrage bei der Bundesnetzagentur konnten Risiken für die Bewohner sowie Störungsrisiken der Richtstrecke durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

13. Sichtachsen und Baudenkmäler

Baudenkmäler werden durch das neue Baugrundstück nicht berührt. Das Ortsbild prägende Sichtachsen werden nicht beeinträchtigt.

14. Erschließung

14.1 Regenwasser

Im Raum Dorfen liegen grundsätzlich keine günstigen Bedingungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser vor. Die relativ bindigen Böden können das anfallende Wasser bei Starkregenereignissen schlecht aufnehmen. Daher wurde im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung ein Baugrundgutachten für das betroffene Grundstück erstellt, um die Sickerfähigkeit konkret zu prüfen. Dabei wurde die Sickerfähigkeit als gerade noch ausreichend bestätigt. Das Niederschlagswasser kann somit auf dem Grundstück gedrosselt über Rigolen auf möglichst langen Abschnitten versickert werden. Auf dem Grundstück wird zudem die Verwendung einer Zisterne festgesetzt, die eine Zwischenspeicherung von Regenwasser vorsieht. Dieses Wasser steht einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung oder für die WC-Spülung zur Verfügung. Die Zisterne unterstützt die Regenwasserückhaltung auf dem Grundstück. Vor allem bei starken Regenereignissen wird auf diese Weise das Funktionieren des Regenwassermanagements auf dem Grundstück unterstützt.

Aufgrund gehäuft auftretender Starkregenereignisse wird eine wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 15 cm über Gelände empfohlen, was auch Kellerfenster einschließt. Die Planung ist auf ein 10-jähriges Regenereignis auszulegen.

14.2 Hangwasser

Da sich das Plangebiet unmittelbar unterhalb einer geneigten Feldfläche befindet, ist die Ableitung von Hangwasser bei der Planung bzw. Gartengestaltung dringend zu berücksichtigen. Hierfür wurde ein anzulegender Graben bzw. ein zu errichtender Wall (Planzeichen A.18) im ~~nordwestlich~~ und nordöstlich verlaufenden Grünstreifen festgesetzt, der das Hangwasser aus dem benachbarten Feld vom Privatgarten sowie den Gebäuden weglenkt. Im Bereich von Garage und Zufahrt darf die Gebäude- bzw. Stützwand (Planzeichen A.16) die wasserableitende Barriere sein. Vor dieser muss ein Graben bzw. eine Vertiefung angelegt werden, um das Hangwasser geordnet in Richtung des straßenbegleitenden Grabens zu lenken.

Während des Verfahrens wurde ein wassertechnisches Gutachten erstellt, um sicherzustellen, dass die vorherrschende Hangwasser-Situation durch den Neubau für tiefer gelegene Grund-

stücke nicht verschlechtert wird. Die Situation „ohne Bebauung“ wurde der Situation „nach Bebauung“ gegenübergestellt. Das Gutachten bestätigt die Einschätzung der Stadt Dorfen und wurde der Begründung als Anhang beigelegt. Die Fließrichtung des Hangwassers kann im Gutachten nachvollzogen werden.

Der auf Gemeindegrund verlaufende Graben an der Straße Richtung Homating muss im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich der neuen Zufahrt verrohrt werden.

14.3 Schmutzwasser und Frischwasserversorgung

Es ist es vorgesehen Schmutzwasser an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Das Grundstück kann an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

15. Grünplanung

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan dem Landschaftsraum 09 „Isar-Inn-Hügelland“ zuzuordnen.

Beim ca. 1.035 m² großen Grundstück handelt es sich um eine bis dato intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Bestandsgehölze. Nordöstlich und nordwestlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Südwesten befindet sich an einer Böschung zur Straße hin ein geschlossener Gehölzbestand mit heimischen Arten.

Aufgrund des Gebietscharakters in unmittelbarer Siedlungsnähe (Kulissenwirkung) und der Beeinträchtigung des Planungsbereichs durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ohne Rückzugsbereiche für Tiere auf der Fläche, können Verbotstatbestände bei Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten auf der Fläche (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Der geschlossene Gehölzbestand südwestlich des Geltungsbereichs wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die festgesetzten Baugrenzen halten Abstand zu den Gehölzen.

Der als private Grünfläche/ private Ortsrandeingrünung festgesetzte Bereich im Nordwesten und im Nordosten des Umgriffs dient der Ortsrandeingrünung, der Ableitung von Hangwasser sowie den Bewohnern als Windschutz aus der vorherrschenden Hauptwindrichtung. Auf den Flächen, die mind. 3 Meter festgesetzte Breite aufweisen, ist auf mind. 70% eine ein- bis zweireihige Hecke mit heimischen Gehölzen anzulegen. Bis zu 30% der betreffenden Fläche kann für Ausblicke in die Landschaft freibleiben. Bauliche Anlagen sind auf sämtlichen festgesetzten Grünflächen (A.05) ausgeschlossen.

Durch diese Fläche entstehen auf dem Grundstück Lebensraum und Rückzugsgebiete für Tiere, insbesondere für Kleinsäuger und Vögel. Die Artenvielfalt kann auf diese Weise unterstützt

werden. Ebenso wird die Fernwirkung des Ortsrands durch den zu begrünenden Streifen aufgewertet.

Alle Grünflächen und unbebaute Flächen unterliegen den grünordnerischen Festsetzungen (B.7).

16. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB:

16.1 Auswirkungen auf Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB wurden die Belange der Forstwirtschaft und Landwirtschaft durch den Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Das Grundstück wird aktuell als landwirtschaftliche Feldfläche genutzt. Die Feldzugänge befinden sich an anderer Stelle im Nordwesten und Nordosten. Es finden keine Beeinträchtigungen durch die Planung statt.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldfläche ist durch die Festsetzung von grenznahen Gehölzen zur Ortsrandbegrünung möglicherweise geringfügig durch Schattenwurf eingeschränkt. Auf gesetzlich einzuhaltende Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen ist bei Bepflanzung in grenznahen Bereichen zu achten (s. Hinweis unter C.15).

16.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Stadt Dorfen geprüft. Die vorliegende Planung trägt aus folgenden Gründen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei:

- Da es sich bei vorliegender Planung aufgrund des Siedlungsdrucks um dringend benötigte Siedlungsflächen handelt, würden auch an anderer Stelle Flächen versiegelt. Die Planung sieht die Möglichkeit vor bis zu zwei Wohnungen auf dem Grundstück zu schaffen. Bewusst möchte man kleinflächige Baulandausweisungen von Grundstücken, die keine oder nur geringfügige neue Infrastruktur benötigen, unterstützen, um neue großflächige Siedlungsausweisungen im Außenbereich gering zu halten.
- Die Neubaufäche zerstört keine natürliche Grünfläche, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (hier: intensive Landwirtschaft ohne Bestandsgehölze).
- Beläge von offenen Stellplätzen und Zufahrten auf dem Erschließungsgrundstück dürfen nicht versiegelt hergestellt werden.
- Über die Festsetzung der Wandhöhe von 6,60 m, kombiniert mit der maximalen Dachneigung von 35°, wird die Ausnutzung des Dachraums als Wohnraum begünstigt ohne die Bebauung am Ortsrand unangemessen hoch werden zu lassen.

16.3 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB §1a Abs. 5):

- Da Dachaufbauten nicht zulässig sind, wird die Nutzung von Photovoltaik- und Kollektorplatten auf den Dächern und damit eine klimafreundliche Nutzung der Dachflächen forciert.
- Die festgesetzte Firstrichtung eignet sich gut zur effektiven Ausnutzung von Photovoltaik-Anlagen.
- Die Ausbildung von Gründächern ist explizit zulässig.
- Festsetzung von zu pflanzenden heimischen und standortgerechten Laubbäumen sowie einer Grünfläche mit einer 1-2-reihigen zu pflanzenden Hecke im Nordwesten des Umgriffs.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.

17. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplans überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus wurde die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ abgearbeitet. Alle Fragen konnten mit „ja“ beantwortet werden, woraus sich kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ergibt.

18. Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Anlage 2: Baugrundgutachten von Frauscher Geologie, St. Wolfgang, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung vom 17.08.2023.
- Anlage 3: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2021

- Anlage 4: Wassertechnisches Gutachten, Ingenieurbüro Karlheinz Schäffler, München, „Hangwasser Zeilhofen“ vom 14.10.2024

Aufgestellt:

Dorfen, den 18.11.24



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister
Stadt Dorfen

Dorfen, den



Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
ANGER | GROH | ARCHITEKTEN

Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 215a BauGB:

Bebauungsplans „Zeilhofener Feld“
Stadt Dorfen

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl. -Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T 08081 604440 www.angergroh.de

1. Anlass

Im Nordwesten der Ortschaft Zeilhofen, am Ortsausgang Richtung Oberseebach, soll auf einem Teilgrundstück des Flurstücks 64, Gemarkung Zeilhofen, ein Wohnhaus entstehen. In diesem Zug wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der die planungsrechtliche Grundlage für das Projekt schafft.

Grund für das Planungsverfahren ist der dringende Bedarf und die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für junge Familien. Die Stadt Dorfen unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum, um auf den anhaltend großen Siedlungsdruck auch in dezentralen Orten wie Zeilhofen zu reagieren.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.7.2023 war § 13b BauGB nicht mehr anwendbar. So wurde der Paragraf zum 1.1.2024 aus dem Gesetz gestrichen und gleichzeitig § 215a BauGB zum Planerhalt von abgeschlossenen und zur Beendigung laufender Verfahren nach §13b BauGB eingeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zeilhofener Feld“ befand sich zum Zeitpunkt des Gerichtsurteils bereits im Verfahren. Dieses wird nun nach § 215a BauGB abgeschlossen. Erforderlich hierfür ist die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

2. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Zeilhofener Ortsrand. Der Bebauungsplan-Umgriff weist ein Gefälle nach Südwesten auf und ist Teil einer größeren intensiv bewirtschafteten Feldfläche auf Flurnummer 64 Gemarkung Zeilhofen. Südwestlich an den Umgriff angrenzend befindet sich eine etwa 3 m hohe Böschung mit geschlossenem Gehölzbestand heimischer Arten. In südöstlicher Richtung liegt das Grundstück über eine ca. 2,0 m hohe Böschung an der Straße nach Homating an. Gegenüber liegen Zeilhofener Anwesen.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf öffentlichem Grund eine oberirdisch geführte Telefonleitung mit zwei Holzmasten.

Der Geltungsbereich umfasst knapp ca. 1.035 m².

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Nordosten: Landwirtschaftliche Flächen

Nordwesten: Landwirtschaftliche Flächen, in weiterer Entfernung (ca. 180 m) kartiertes Biotop 7738-1040-009.

Südwesten: Böschung mit geschlossenem Gehölzbestand als Abgrenzung zur Ortsverbindungsstraße Richtung Oberseebach. Dahinter Zeilhofener Anwesen und Tal-aue des Seebachs.

Südosten: Ortsverbindungsstraße Richtung Homating, anschließend Zeilhofener Anwesen.



Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt)

3. Nutzung

Die im Ist-Zustand strukturarme Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zukünftig ist auf dem Grundstück ausschließlich Wohnnutzung im Sinne des § 4 BauNVO, Allgemeines Wohngebiet, vorgesehen, um den Wohnraummangel im Gemeindegebiet gezielt zu bekämpfen. Nutzungen, die nicht unmittelbar dem Wohnen dienen, wurden daher mittels Festsetzung ausgeschlossen. Vorgesehen ist die Entstehung eines freistehenden Einzelhauses mit bis zu zwei Wohnungen und Garten, wie es der bestehenden Struktur im Ort Zeilhofen angemessen ist. Aufgrund vergleichsweise geringer Dichte auf dem Grundstück und den Festsetzungen zur Grünordnung kann im Rahmen der Planung ein Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität auf der Fläche geleistet werden.

4. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu berücksichtigen.

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 2 BauGB (zu §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Das Plangebiet stellt den Bedarf dar, der sich auf einer Größe von ca. 1.035 m² entwickeln soll. Geplant ist ausschließlich Wohnbebauung mit einer GRZ von knapp 0,16, 0,47 mit möglichen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (bezogen auf das Gesamtgrundstück). Obwohl die Versiegelung im Vergleich zum Ist-Zustand deutlich erhöht ist, sind aufgrund der geringen Gesamtfläche des Geltungsbereichs keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Keine Nutzung von naturschutzrelevanten Flächen;</p>		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche geht der Landwirtschaft verloren. Aufgrund der geringen Gesamtfläche des Geltungsbereichs sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten.</p> <p>Aufgrund von Festsetzungen von zu pflanzenden Bäumen und Hecken entsteht Potential zur Unterstützung von Verbundstrukturen, die lt. FNP in diesem Bereich gestärkt werden sollen.</p> <p>Gemäß Regionalplan befindet sich Zeilhofen im Landschaftsraum 09 „Isar-Inn-Hügelland“. Die Planung steht dessen Funktion nicht entgegen. Es sind weiterhin keine Regionalen Grünzüge, keine Schutz- und Vorbehaltsgebiete von der Planung betroffen.</p> <p>Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) liegt Zeilhofen im allgemein ländlichen Raum. Die Gemeinde passt den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung an, um mit der Bebauung eine ausgewogene Entwicklung des ganzen Gemeindegebietes zu fördern.</p>		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Durch die Ausweisung kleiner Bauflächen kann auch in kleinen Orten eine gesunde Bevölkerungsstruktur bestehend aus mehreren Generationen aufrecht erhalten werden. Junge Generationen können am angestammten Ort in der Nähe des Elternhauses verbleiben. Auf diese Weise kann Landflucht und Überalterung in kleinen Orten vorgebeugt werden.</p> <p>Naturschutzrelevante Flächen sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Grünflächen mit zu pflanzenden Gehölzen sind über Festsetzungen verbindlich in der Planung verankert.</p>		X

		Eine bisher einseitig bebaute Ortsstraße kann für die Erschließung genutzt werden. Die Nutzung von Solarenergie auf der Dachfläche sowie die Errichtung eines Gründachs sind explizit zulässig. Über Festsetzungen (keine Zulässigkeit von Dachaufbauten) wird entsprechende Entscheidungen begünstigt.		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. Wegen der planungsrechtlichen Neuausweisung des bisher un bebauten Areals sind allein aufgrund der geringen Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Ortsbild, Kulturelle Sachgüter) zu erwarten. Gesundheitsbezogene Probleme für die Bevölkerung sind mit Umsetzung der geplanten Festsetzungen ebenfalls nicht zu erwarten. Der Verlust an un bebauter Freifläche / Vegetation an anderer Stelle des Gemeindegebietes kann vermieden werden. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen sind keine umweltbezogenen Probleme für die Bevölkerung zu erwarten. Unvermeidliche Bodeneingriffe entstehen aufgrund der Hanglage, da insbesondere Abgrabungen unumgänglich sind. Um großflächige Terrassierungen des Grundstücks über Stützwände zu vermeiden, sind diese nur in einem engen Bereich um die Baugrenzen und im Zufahrtbereich zulässig.		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Schutzgebiete (wie Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplans „Zeilhofener Feld“. Es ergeben sich daher keine Bedeutungen für nationale und europäische Umweltvorschriften.		X
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Durch die Bebauung zu Wohnzwecken ist eine Umkehrbarkeit möglicher Auswirkungen unwahrscheinlich. Die Fläche ist dauerhaft für die Landwirtschaft verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße werden keine spürbaren negativen Auswirkungen erwartet. Der Boden im Bereich des Gartens erfährt eine dauerhafte Erholung aufgrund der Festsetzungen im Rahmen der Grünordnung. Biodiversität erfährt eine Aufwertung im Vergleich zur bestehenden Strukturarmut auf der Fläche. Hinsichtlich Klimaschutz ist ebenfalls eine Aufwertung auf der Fläche zu benennen (Festsetzung von Grünflächen und Bepflanzungen, Zulässigkeit von Solaranlagen und Gründach). Es sind keine besonderen oder schutzwürdi-		X

		gen Funktionen bekannt noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen.		
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeilhofener Feld“ werden keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da der Umgriff in Fläche klein und die Nutzung zu Wohnzwecken weitestgehend den angrenzenden bereits bebauten Bereichen entspricht.		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Es sind keine Risiken für Dritte bekannt (z.B. Lärmemissionen), die durch die Bebauung entstehen. Über ein Baugrundgutachten konnte eine ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens auf dem Grundstück nachgewiesen werden, so dass Regenwasser vor Ort versickert werden kann. Die Gefahr von Hangwasser (bei Starkregenereignissen) von höher gelegenen Flächen wurde in der Planung thematisiert, untersucht (Erstellung eines wassertechnischen Gutachtens) und Lösungswege auf dem Grundstück aufgezeigt und festgesetzt (Gebäudedichtigkeit, Zisterne, Ableitung von Hangwasser). Gesundheitsrelevante Lärmimmissionen aus Straßenverkehr und Landwirtschaft für die Bewohner sind nicht zu erwarten. Aufgrund der westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Richtfunkstrecke sind lt. Auskunft der Bundesnetzagentur keine schädlichen Immissionen zu erwarten.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan bezieht sich auf den unter Punkt 2. beschriebenen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Feldfläche, naturnahe Flächen sind nicht betroffen. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist bei der Umsetzung der ausschließlich zulässigen Wohnbebauung nicht zu erwarten. Auf der Fläche sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.		
2.6	Folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen		X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen		X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen		X

2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen		X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Keine kartierten Bodendenkmäler im Satzungsumfang; - südöstlich in ca. 170 m Entfernung: kartiertes Bodendenkmal D-1-7738-0040; - südlich in ca. 100 m Entfernung: kartiertes Bodendenkmal D-1-7738-0170		X

1. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplans überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Zeilhofener Feld“ in Zeilhofen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB i.V.m. § 215b BauGB weitergeführt und abgeschlossen werden.

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0 Planungsvoraussetzungen		ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	
1. Vorhabenstyp		ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <u>Einzelgrundstück für ein Wohnhaus, WA gem. § 4 BauNVO</u>	X	
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	X	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <u>Begrünende Flächen, Verpflichtende Baumpflanzungen, keine Sockelmauern</u>	X	
3. Schutzgut Boden und Fläche		ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen <u>Wasserdurchlässige Zufahrten/Stellplätze, Nutzung vorhandener Erschließungsr.</u>	X	
4. Schutzgut Wasser		ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen <u>Regenwasserversickerung auf dem Grundstück</u>	X	

5. Schutzgut Luft/Klima		ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.		X	
6. Schutzgut Landschaftsbild		ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.		X	
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.		X	
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2).		X	
Art der Maßnahmen Ortsrandeingrünung			

↓ ↓
Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!