

Bebauungsplan Nr. 102
„An der Mühleite“,
Stadt Dorfen

- Begründung -

Stadt Dorfen
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen
Tel. 08081/4110 Fax 08081/41140
E-Mail: rathaus@dorfen.de
Internet: www.dorfen.de

Planungsbüro U-Plan &
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de
www.planungsbuero-beham.de

Fassung vom: 21.01.2014
Geändert am: 10.09.2014
Geändert am: 17.03.2015
Geändert am: 17.06.2015
Geändert am: 29.07.2015

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	3
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	3
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	7
6. Baugrunderkundung und Standsicherheitsbetrachtung	7
7. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung	8
8. Erschließung	9
9. Immissionen	11
10. Denkmalschutz	11
11. Bodenordnende Maßnahmen	11

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 03.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Mühlleite“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes geschaffen. Damit wird der starken Nachfrage an Wohnbauflächen im Bereich Dorfen Rechnung getragen. Dass die starke Nachfrage weiter zunehmen wird, lässt sich aufgrund anhaltend positiver Bevölkerungsprognosen annehmen. Der Bevölkerungszuwachs ist sowohl durch die Lage der Stadt Dorfen am Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen als auch durch die Nähe zum Flughafen Erding bedingt. Nicht zuletzt wird der positive Entwicklungstrend durch den jüngst planfestgestellten direkten Autobahnanschluss von Dorfen an die BAB A 94 weiter beschleunigt werden. Zudem ist das bisherige mögliche Mittelzentrum Dorfen im Landesentwicklungsprogramm 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Kriterien der Standortwahl sind der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen zu entnehmen.

Auch wenn die Stadt Dorfen ein Baulückenkataster besitzt, in welchem die im Siedlungsbereich grundsätzlich bebaubaren Grundstücke erfasst sind und eine Wiedernutzbarmachung dieser Bauflächen sowie eine Nachverdichtung anstrebt, ist diese mangels Verfügbarkeit nicht dergestalt umsetzbar, dass dem vorhandenen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann. Demzufolge ist die Inanspruchnahme von derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich. Im Zuge der Ausgestaltung des Bebauungsplanes wird auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch entsprechende Dichte der Bebauung bei gleichzeitiger Würdigung des vorhandenen Reliefs und einer angemessenen Durchgrünung das Augenmerk gerichtet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem stark reliefierten Bereich kommt dem städtebaulichen und grünordnerischen Konzept des Bebauungsplanes eine herausgehobene Bedeutung zu. So ist neben der Anordnung der Gebäude, welche weitgehend die natürliche Höhenabwicklung aufgreifen soll, auf die Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft das Augenmerk zu richten.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 7,4 ha große Plangebiet liegt zwischen Dorfen und Hampersdorf, östlich der Staatsstraße St 2086. Der Planbereich wird von bebauten Gebieten und Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Das teils stark reliefierte, weitgehend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wird von zwei landwirtschaftlichen Wegen in N-S-Ausdehnung gequert, von welchen der östliche von einer Gehölzreihe gesäumt ist. Bemerkenswert sind ferner vier bestehende Wohngebäude, welche sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden. Im Hinblick auf Natur und Landschaft von Be-

deutung sind Gehölzstrukturen, die das Plangebiet im Südosten begrenzen und die sich als Teil eines Feldgehölzes im Norden in den Planbereich erstrecken. Der nördliche Gehölzbereich ist sowohl in der amtlichen Biotopkartierung als auch im Arten- und Biotopschutzprogramm als bedeutender Gehölzlebensraum erfasst.

Biotop Nr. 7739-0160-001

Feldgehölz am Hangabsatz westlich Hampersdorf

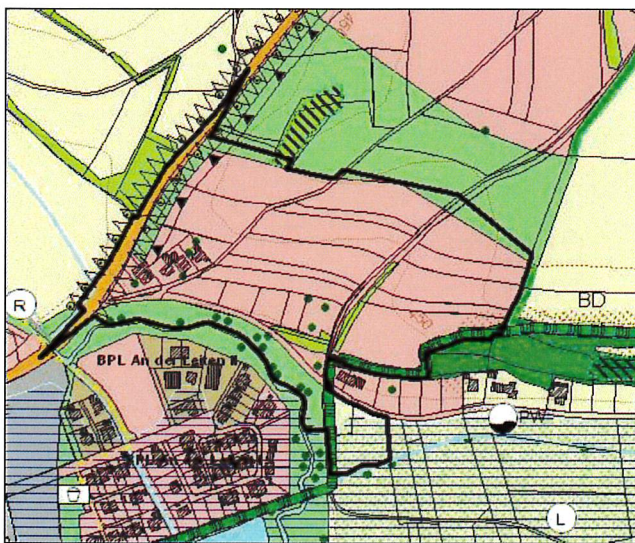
Der steil ausgebildete Hangabschnitt ist mit einem älteren Eichenbestand ausgebildet. Beigemischt treten Holunder, Weißdorn und am Rande Himbeergesträuch auf. Eine ausgeprägte Krautschicht besteht nicht wegen der steilen Lage.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Potentiell wertvoll für Vögel und Kleinsäuger.

Quelle: Biotopkartierung des BayStMLU

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen, genehmigt am 15.07.2013 vom Landratsamt Erding, wurde das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, welches von Grünflächen umgeben wird, aufgenommen.



Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Mühleite“ (schwarze Linie) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (11. Änderung) der Stadt Dorfen

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet, setzt der Bebauungsplan das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest, um den anhaltenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsge-

werbes, Tankstellen) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen im Ortszentrum bereits vorhanden sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage; Stellung der baulichen Anlagen

Eine große städtebauliche Herausforderung bedeutet das bestehende stark strukturierte Gelände, mit einem Höhenunterschied von bis zu 26 m. Die Anpassung an das Gelände und die damit verbundene Einfügung in die Landschaft und Umgebung hat oberste Priorität.

Um dies zu gewährleisten wurde ein Höhenmodell entwickelt (Beiplan zum Bebauungsplan), welches die Geländebewegungen (Abtrag, Aufschüttungen, Stützmauern) darstellt und als „herzustellendes Gelände“ in Form von Höhenlinien Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan wird.

Die festgesetzten Höhenlinien bestimmen u. a. die Geländehöhen in müNN im Umgriff der jeweiligen Gebäude. In Verbindung mit den ebenfalls in müNN festgesetzten Gebäudehöhen (OKFFB im EG) ist jedes einzelne Gebäude verbindlich und eindeutig festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen sind mit dem für die Straßenplanung beauftragten Fachingenieur abgestimmt.

Eine weitere Voraussetzung zur Umsetzung des „Höhenkonzeptes“ ist, dass das Gelände einschließlich der Stützwände von der Stadt bzw. dem beauftragten Maßnahmenträger vor Vergabe der Grundstücke der Planung entsprechend hergestellt wird. Den Bauwerbern wird sozusagen das „fertige“ Baugelände übergeben.

Bei der aufgrund des bewegten Reliefs kleinflächig differenzierten Festsetzung der maximal überbaubaren Grundflächen je Baugrundstück wurde zwischen Grundflächen einschließlich Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO und Grundflächen einschließlich Berücksichtigung von Terrassenflächen unterschieden. Ferner wurden die maximal zulässigen Grundflächen unter Berücksichtigung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Zufahrten etc.) angegeben. Die gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässige GRZ von 0,40, welche durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v. H. überschritten werden darf, wird auf keinem der Grundstücke erreicht.

Durch die differenzierte Festsetzung der maximal überbaubaren Grundflächen wird ein Maß der Bebauung erreicht, was der Umgebungsbebauung entspricht und zugleich eine hohe Wohnqualität ermöglicht. Gleiches gilt für die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,50 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen. Die Festsetzung, dass je Einzelhaus zwei und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig sind, gewährleistet einen maßvollen Einwohnerzuwachs, welcher im Verhältnis zu der Bevölkerungsdichte in den umgebenden Baugebieten steht.

Die festgesetzten Grundflächen entsprechen folgenden Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum	GRZ o. N.	GRZ	Bauraum	GRZ o. N.	GRZ	Bauraum	GRZ o. N.	GRZ	Bauraum	GRZ o. N.	GRZ
1	0,31	0,48	21	0,36	0,58	41	0,22	0,41	60	0,30	0,46
2	0,35	0,53	22	0,32	0,50	42	0,34	0,77	61	0,32	0,50
3	0,34	0,52	23	0,31	0,42	43	0,34	0,54	62	0,39	0,56
4	0,35	0,59	24	0,28	0,62	44	0,28	0,53	62a	0,33	0,32
5	0,30	0,52	25	0,29	0,50	45	0,30	0,48	63	0,28	0,40
6	0,29	0,48	26	0,27	0,45	46	0,26	0,40	63a	0,30	0,42
7	0,28	0,52	27	0,33	0,47	47	0,25	0,42	64		
8	0,28	0,43	28	0,36	0,52	48	0,33	0,50	65		
9	0,26	0,46	29	0,33	0,49	49	0,34	0,56	66		
10	0,28	0,45	30	0,29	0,42	50	0,31	0,49	67		
11	0,35	0,72	31	0,30	0,43	51	0,32	0,48	Mittel	0,30	0,50
12	0,32	0,66	32	0,30	0,44	52	0,31	0,52			
13	0,23	0,37	33	0,30	0,44	53	0,32	0,60			
14	0,32	0,56	34	0,28	0,48	54	0,34	0,54			
15	0,31	0,48	35	0,29	0,55	55	0,31	0,48			
16	0,28	0,49	36	0,26	0,44	56	0,33	0,52			
17	0,29	0,51	37	0,23	0,43	57	0,22	0,44			
18	0,29	0,42	38	0,24	0,44	57a	0,21	0,46			
19	0,28	0,43	39	0,22	0,48	58	0,34	0,56			
20	0,31	0,57	40	0,27	0,49	59	0,33	0,58			

GRZ = Grundflächenzahl

GRZ o. N. = Grundflächen-
zahl ohne Nebenanlagen
i.S.v. § 19 Abs. 4. Satz 1

Die aufgelockerte Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden sowie das Abrücken der Nebengebäude von den Hauptgebäuden schafft sowohl eine hohe städtebauliche Qualität als auch eine hohe Wohnqualität, indem die Raumbelichtung optimiert ist. Des Weiteren erfüllen die Nebengebäude eine Geländestützfunktion. Zudem ist die Dimensionierung von Haupt- und Nebengebäuden funktions- bzw. proportionsgerecht und es werden Möglichkeiten zu Hof- und Straßenraumbildungen geschaffen. Die Nebengebäude sind so dimensioniert, dass sie eine Doppelgarage mit Nebenraum, in welchem Gartengeräte etc. untergebracht werden können, fassen. Dadurch werden die städtebaulich regelmäßig störend wirkenden Baumarkt-Holzgartenhäuschen vermieden. Bei der Ausrichtung der Hauptbaukörper wurde zudem, soweit im Rahmen des vorhandenen Reliefs möglich, bewusst die West-Ost-Richtung gewählt, um den Einsatz von Solarenergie zu fördern.

Im Ergebnis sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von 38 Einzelhäusern und 14 Doppelhäusern (28 Doppelhaushälften) vor.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt zu ermöglichen.

So sind für alle Dachflächen der Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 bis 28 Grad zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft angestrebt, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Die Errichtung von

Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachaufbauten ist nicht zugelassen, um die für die Region typischen ruhige Dachlandschaften und Maßstäblichkeiten zu bewahren. Aufgrund der gegebenen Geländestruktur kommt diesem Umstand besondere Bedeutung zu. Für Nebengebäude/Garagen ist das extensiv begrünte Flachdach festgesetzt. Dadurch ist eine optimale Einbindung in das natürliche Relief gegeben, da die Bauwerke der Überbrückung/dem Abfangen von Höhenunterschieden im Gelände dienen und die Dächer teilweise als Gartenflächen genutzt werden können.

Im Bereich der Parzellen 26, 53-56 und 60-63a sind für die Nebengebäude/Garagen auch Satteldächer zulässig. Es handelt sich hierbei um Gebäude, die keine oder nur geringe Geländefunktionen wie oben aufgeführt übernehmen müssen.

Die Festsetzung von Gebäudeproportionen durch Vorgaben zu deren Seitenverhältnis (Breite/Länge), schafft neben harmonischen und ausgewogenen Proportionen auch die gewünschten längsrechteckigen Baukörper, welche traditionellen Bauweisen in Oberbayern nachempfunden ist und der Erhaltung des Ortsbildes dient.

Einfriedungen sind zur Wahrung eines harmonischen, landschaftsgerechten Ortsbildes entlang öffentlicher Straßen als einheitlich senkrechte Latten- und Staketenzäune aus Holz zu gestalten, an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind aus Gründen der Funktionalität auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie hinterpflanzt werden. Die Höhe der Einfriedungen wird aus Gründen des Ortsbildes auf maximal 1,20 m beschränkt. Um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu wahren, sind Einfriedungen sockellos zu gestalten.

Da das natürliche Relief zu würdigen und zugleich eine gewisse Dichte der Bebauung zu verankern war, um zum einen mit Grund und Boden sparsam umzugehen und zum anderen Grundstücksgößen zu ermöglichen, welche wirtschaftlich darstellbar sind, war die Zulassung von Stützmauern erforderlich, welche jedoch im Hinblick auf die Auswirkungen auf Ortsgestalt und Landschaftsbild in Höhe (maximal 2 m) und Ausgestaltung (begrünt oder mit Natursteinverblendung) eingeschränkt wurden.

4.4 Grünordnung

Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung sowie zur Durchgrünung des Plangebietes stellen eine qualitätsvolle Grünordnung des Plangebiets sicher und dienen der Wahrung des Ortsbildes. Während durch vollständige Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Norden und Osten des Plangebietes, welche zugleich als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt wird, ein Übergang zwischen bebauten Bereichen und offener Landschaft gestaltet wird und zudem die Einsehbarkeit der Bebauung reduziert wird, dienen die zu pflanzenden Einzelbäume entlang der Erschließungsstraßen und -wege einem durchgrünten Straßenbild.

Als öffentliche Grünflächen, die ökologische Funktionen oder Funktionen zur Regenwasserbewirtschaftung erfüllen, sind die Bereiche im Anschluss an das im Norden in den Planbereich ragende Feldgehölzbiotop, im Südosten des Plangebietes sowie entlang des Eibacher Bacherls festgesetzt. Dagegen dienen zwei weitere als öffentliche Plätze auszugestaltende Grünflächen der Kommunikation und Begegnung der Bewohner bzw. den Kindern als Spielplatz.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Als wesentliche Auswirkungen des Vorhabens sind die Versiegelung und Nutzungsänderung sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes zu nennen. Im Bebauungsplan wurden umfängliche Festsetzungen zur Höhenabwicklung sowie zur Grünordnung und zur baulichen Gestaltung getroffen, welche der Minderung des Eingriffs dienen.

Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Der Ausgleich wird im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes umgesetzt, indem eine ca. 0,4 ha große Teilfläche der Gebietseingrünung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Die Bepflanzung der Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen kommt den Schutzgütern des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild gleichermaßen zugute.

Zugleich wird einer ca. 0,6 ha große Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1913, Gemarkung Zeilhofen, welche im Jahr 2011 in das Ökokonto der Stadt Dorfen eingestellt wurde, dem Bebauungsplan als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zugeordnet.

6. Baugrunderkundung und Standsicherheitsbetrachtung

Von der Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg wurde in Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet „An der Leiten“ im Jahr 2013 ein Baugrundgutachten erstellt (Projektnummer B13861, 05.11.2013), welches im Jahr 2015 durch eine Baugrunderkundung und Standsicherheitsbetrachtung (Projektnummer B145247, 22.01.2015) ergänzt wurde.

„Aus den Erkundungsergebnissen wurde ein Untergrundschichtsystem erarbeitet, wobei sich zeigte, dass die tertiären Sande und Kiese nur in den höheren Lagen des Untersuchungsgebietes

flächig verbreitet sind. Die Schichtgrenze zwischen den Sanden und den darunterliegenden tertiären Mergeln und tertiären Tonen fällt in Richtung Süd bis Südwest, talseitig ein.

Hinsichtlich der Auswirkungen einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser und hinsichtlich Vorgaben für die Bebauung im Osten des Untersuchungsgebietes, oberhalb eines vorhandenen Geländesprunges, wurden Standsicherheitsuntersuchungen durchgeführt.

Insgesamt zeigte sich, dass eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser bei den vorhandenen Untergrundverhältnissen für den Ostteil des Untersuchungsgebietes nicht möglich ist und im Westteil des Untersuchungsergebnisse zu nachteiligen Auswirkungen für Unterlieger (Vernässungen und örtliche Standsicherheitsprobleme) führen kann.

Insgesamt wurde damit empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser abzuleiten und einer sicheren Vorflut zuzuführen.

Zusätzlich wurde die Berücksichtigung eines 15 m breiten Schutzstreifens zwischen der vorhandenen Schulter des Geländesprunges im Ostteil des Untersuchungsgebietes und den Südgrenzen der zukünftigen Parzellen empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die durchgeführten Erkundungen stichprobenartigen Charakter aufweisen. Eine Kontaktaufnahme mit dem Baugrundsachverständigen wird erforderlich, wenn bei der Bauausführung nicht auszuschließende Abweichungen der Untergrundverhältnisse festgestellt werden.“ (Quelle: Crystal Geotechnik GmbH, B145247, 22.01.2015)

Die Ergebnisse der Gutachten der Crystal Geotechnik GmbH wurden bei der Erstellung des Konzeptes zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers (s. Punkt 7) berücksichtigt.

Des Weiteren wurde auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens in den Bebauungsplan ein 15 m breiter Schutzstreifen (Anbauverbotszone) zwischen der vorhandenen Schulter des Geländesprunges im Ostteil des Untersuchungsgebietes und den Südgrenzen der zukünftigen Parzellen (Parzellen 36-38) aufgenommen. Darüber hinaus wurde die Empfehlung der Gutachter, für Gebäude bzw. Gebäudeteile, die außerhalb des Schutzstreifens von 15 m liegen, jedoch einen Abstand zur Hangkante von 20 m unterschreiten, eine detaillierte Einzelfallbetrachtung der Gesamtstandsicherheit des Geländesprunges unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung durchzuführen, als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde vom Bauamt der Stadt Dorfen ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers erarbeitet. Auf der Basis von Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt München, als zuständige Fachbehörde, wurden folgende Eckpunkte festgelegt:

- für das zufließende Niederschlagswasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in

- das Baugebiet wird eine Entwässerungsmulde für die Regenhäufigkeit $n = 0,1$ (d.h. Wiederkehrzeit von $T = 10$ Jahren) vorgesehen,
- die zulässige Überschreitungshäufigkeit des Speichervolumens des Regenrückhaltebeckens beträgt $n = 0,2$ (d.h. Wiederkehrzeit von $T = 5$ Jahren),
 - beim Rückhaltebecken sind zum Gewässer ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten,
 - der Abflussquerschnitt des Eibacher Baches (HQ100 Linie des Baches 1,2 m über Mittelwasserabfluss MQ) darf nicht reduziert, sondern sollte vergrößert werden,
 - um einen besseren Hochwasserabfluss des Eibacher Baches zu gewährleisten, ist das Rückhaltebecken so zu gestalten, das dieses Becken durchströmt bzw. überströmt werden kann.

Für die Anforderungen an den Gewässerschutz wird das Merkblatt DWA-M 153 herangezogen.

Um dem hochwassersensiblen Bereich Rechnung zu tragen ist im südöstlichen Bereich weiterhin, neben der Verbesserung des Abflussquerschnittes des Eibacher Baches bei Hochwasser ein Hochwasserrückhaltebecken vorgesehen. Dieses Becken liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Isen und wird mit einer Ablaufleitung in den bestehenden, südlich des Beckens gelegenen Graben versehen, damit es trocken fallen kann.

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und in zwei neu zu erstellende Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Baugebietes geleitet. Hier wird das Niederschlagswasser zurückgehalten. Das geplante Rückhaltebecken 1 ist auf ein wirksames Volumen von mindestens 227 m³ und das Rückhaltebecken 2 ist auf ein wirksames Volumen von mindestens 623 m³ auszulegen. Der Drosselablauf vom Regenrückhaltebecken 1 fließt in das Rückhaltebecken 2. Der Drosselablauf von Becken 2 wird in den Eibacher Bach eingeleitet. Die Drosselung erfolgt jeweils über eine Rohrdrossel. In dem Baugebiet sind Autowäschen ausdrücklich verboten.

Die Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers, der Fahrbahnen und Stellplätze, erfolgt über herkömmliche Straßensinkkästen in den Regenwasserkanal.

Das Dachflächenwasser, wobei Dacheindeckungen mit Kupfer oder Zink nach dem Bebauungsplan nicht zulässig sind, wird ebenfalls dem Regenwasserkanal zugeführt.

8. Erschließung

Das Wohngebiet ist über die Staatsstraße St 2086, welche Dorfen mit Hampersdorf verbindet, erschlossen. Von der Staatsstraße zweigt die Haupt-Erschließungsstraße zum Wohngebiet ab.

Die Stadt Dorfen beantragt über den Anschluss der Erschließungsstraße frühzeitig vor Baubeginn

den Abschluss einer Vereinbarung beim staatlichen Bauamt Freising. In der Vereinbarung werden auf der Basis einer detaillierten Planung die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung geregelt, wobei die Stadt Dorfen alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung übernimmt und der Straßenbauverwaltung die eventuell entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten ersetzt. Ferner übernimmt sie auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden.

Die Neuansbindung der Erschließungsstraße an die Staatsstraße 2086 wird vor der Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen.

Die Entwässerung der Einmündungsfläche wird durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet, dass kein Oberflächenwasser der Staatsstraße zufließen kann.

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, wird von der Stadt Dorfen die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde eingeholt.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße wird auf einer Länge von mindestens 25 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschritten.

Die Eckausrundungen der Einmündung werden so ausgebildet, dass sie von dreiachsigen Müllfahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001“ wird eingehalten.

Die bestehende Straße „An der Leiten“ fungiert als Nebenerschließung. Die innere Erschließung orientiert sich weitgehend an dem vorhandenen Relief, der geschwungene Verlauf ermöglicht zugleich Raumbildungen und nimmt Einfluss auf die Fahrgeschwindigkeit. Die differenzierte Ausgestaltung der Fahrbahnbreiten (Haupterschließungswege: 5,50 - 6 m; Nebenerschließungswege, 4,50 m; Eigentümerwege: 3,00) in Verbindung mit der Tatsache, dass nur der Haupterschließungsweg durch einen Fußweg ergänzt wird, ermöglicht eine Ablesbarkeit der Erschließungshierarchie und eine leichte Orientierung. Die Erschließung von Parzelle 26 erfolgt durch Eintrag eines Geh- und Fahrrechtes, welches deckungsgleich mit dem geplanten Geh- und Radweg ist.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbau-

verwaltung abzustimmen.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

9. Immissionen

Da die Schallemissionen der stark befahrenen Staatsstraße St 2086 auf das Plangebiet wirken, wurde im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich II markiert. Innerhalb dessen müssen die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Staatsstraße St 2086 abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden. Die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) sind so ausulegen, dass sie den Schalldämmmaßen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 entsprechen (Tabellen 8 - 10 der DIN 4109). Durch diese Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die einschlägigen, für Wohngebiete geltenden Grenz- und Orientierungswerte eingehalten werden können.

10. Denkmalschutz

An das Plangebiet ragt im Osten das nachqualifizierte Bodendenkmal D-1-7739-0156 „Siedlung des Jung- oder Spätneolithikums“ hinein. Das Benehmen wurde für das Bodendenkmal noch nicht hergestellt. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Mühleite“ ist eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

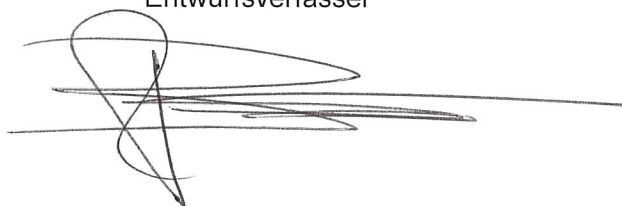
Dorfen, den 22.02.2016


1. Bürgermeister



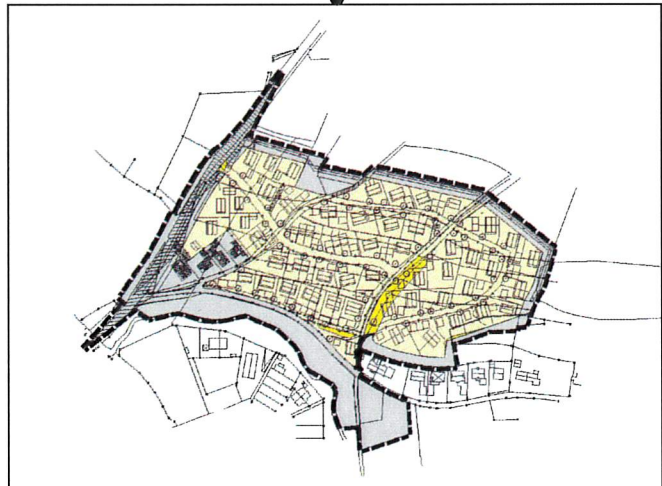


Ute Wellhöfer
(für Planungsbüro U-Plan &
Planungsbüro Robert Beham BIAV)
Entwurfsverfasser



BEBAUUNGSPLAN NR. 102 „AN DER MÜHLLLEITE“

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Stand: Januar 2014
Geändert: September 2014
Geändert: März 2015
Geändert: Juni 2015
Geändert: Juli 2015

Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	1
2.1	Erfassen und Bewerten der Umwelt	1
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	5
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	6
2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)	7
2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)	7
2.3.3	Verdichtung von Böden mit Minderung der Versickerung und Grundwasserneubildung (baubedingt)	7
2.3.4	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)	7
2.3.5	Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)	8
2.3.6	Verlust von Flächen mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche (anlagebedingt)	8
2.3.7	Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung (anlagebedingt)	8
2.3.8	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)	8
2.3.9	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)	8
2.3.10	Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)	8
2.3.11	Wechselwirkungen	9
2.3.12	Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs	9
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	9
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	12
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	12
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	12
6.1	Verfahren und Methodik	12
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	12
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	12

Anlagen

- Karte 1: Bestand und Bewertung
- Karte 2: Planung
- Karte 3: Beeinträchtigungsintensität
- Karte 4: Ausgleichsflächen im Plangebiet
- Karte 5: Ausgleichsflächen auf einer Ökokontofläche

1. Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Dorfen beschloss am 03.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Mühleite“, um der starken Nachfrage an Wohnbauflächen durch Ausweisung eines zwischen Dorfen und Hampersdorf, östlich der Staatsstraße St 2086 liegenden Wohngebietes, nachzukommen. Die bauliche Entwicklung wurde bereits im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen planerisch vorbereitet.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Planumgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 7,4 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Das Plangebiet zeichnet sich durch starke Reliefunterschiede aus. Demzufolge galt es, für die Entwicklung des Wohngebietes ein städtebauliches Konzept zu gestalten, welches an das natürliche Relief weitgehend angepasst ist und keiner umfangreichen Geländeänderungen bedarf. Demzufolge wurde das herzustellende Gelände im Detail ebenso festgesetzt wie die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Durch differenzierte Festsetzung der maximal überbaubaren Grundflächen wird zugleich ein Maß der Bebauung erreicht, was der Umgebungsbebauung entspricht und eine hohe Wohnqualität ermöglicht. Dass die neuen Baukörper harmonisch in die Umgebung eingebunden werden, stützen Festsetzungen zur Baugestaltung, zu den Einfriedungen sowie zur Grünordnung. Neben der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sieht der Bebauungsplan die Anlage von öffentlichen Grünflächen vor, welche teils ökologische Funktion, teils eine Funktion als Spielplatz bzw. als Kommunikationsraum erfüllen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung, in welcher Regenrückhaltebecken sowie Mulden und Rigolen anzulegen sind, zeigen das Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers auf.

Im Detail sind die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes in der Begründung dargestellt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen, genehmigt am 15.07.2013 vom Landratsamt Erding, wurde das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, welches von Grünflächen umgeben wird, aufgenommen.

In das Plangebiet ragt im Norden eine kleinere Teilfläche eines in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Feldgehölzes, welches zugleich im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding als bedeutsamer Gehölzlebensraum erfasst ist.

Der Agrarleitplan weist das Plangebiet weitgehend als Ackerland mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen aus. Der südliche und östliche Planbereich ist im Agrarleitplan als Grünland mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen dargestellt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

2.1 Erfassen und Bewerten der Umwelt

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen der

Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Arten und Lebensräume: Auf der Basis eines Luftbildes und einer Bodenreferenzkartierung (durchgeführt im 13.02.2014), sowie unter Berücksichtigung vorhandener Unterlagen (u. a. Landschaftsplan) wurden die im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen abgegrenzt:

Das Plangebiet wird derzeit weitgehend intensiv als Acker- bzw. Grünland genutzt. Bemerkenswert sind Gehölzstrukturen, welche das Eibacher Bacherl im Süden des Plangebietes säumen und welche das Plangebiet im Südosten zur außerhalb liegenden Bebauung abgrenzen. Entlang des Bachlaufes dominieren Gewässerbegleitgehölze wie Schwarz-Erlen und Weiden. Im Südosten nördlich der vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine freiwachsende Hecke aus heimischen Baumarten wie Ahorn, Eiche und Weide und Straucharten wie Hasel, Weißdorn und Schlehe. Eine weitere Heckenstruktur erstreckt sich entlang eines landwirtschaftlichen Weges, welcher das Plangebiet von Südwest nach Nordost durchzieht. Diese Hecke (Hag), welche im südlichen Teil aktuell auf den Stock gesetzt wurde, besteht überwiegend aus Hasel, Weißdorn und Schlehe. Eine weitere kleine Gehölzgruppe aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern befindet sich entlang der Staatsstraße St 2086. Ein am Hangabsatz westlich von Hampersdorf gelegenes Feldgehölz, welches mit einer kleinen Teilfläche in das Plangebiet hineinragt, ist in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7739-0160-001 erfasst.

Biotop Nr. 7739-0160-001: Feldgehölz am Hangabsatz westlich Hampersdorf
Der steil ausgebildete Hangabschnitt ist mit einem älteren Eichenbestand ausgebildet. Beigemischt treten Holunder, Weißdorn und am Rande Himbeergesträuch auf. Eine ausgeprägte Krautschicht besteht nicht wegen der steilen Lage.
Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Potentiell wertvoll für Vögel und Kleinsäuger.
Quelle: Biotopkartierung des BayStMLU

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine ungenutzte Brachfläche, die überwiegend von Brennesseln und Altgras eingenommen wird. Partiiell kommen hier bereits Sträucher und einzelne junge Eichen auf.

- **Bewertung:** Während den im Plangebiet stockenden Gehölzen eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume beizumessen ist (Kategorie II), kommt den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie den Nutz- und Ziergärten eine geringe Bedeutung zu (Kategorie I).

Artenschutzrechtliche Aspekte

Der gehölzbestandene Teilbereich des Plangebietes kann von heimischen Vogelarten (z.B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Um nicht in eine etwaige Befreiungslage zu kommen, muss eine etwaige Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode erfolgen. Der Verlust der Lebensstätten führt dann nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Population der Vogelarten, da die wenig anspruchsvollen Vogelarten in ausreichend in der Landschaft vorhandene Ersatzlebensräume ausweichen können.

Boden und Geologie: Das Plangebiet wird von Braunerde aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial geprägt. Im südlichen und westlichen Bereich ragen Gleyböden in das Gebiet des Bebauungsplanes. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung

sind die Böden im Plangebiet jedoch anthropogen überprägt.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft zu (Kategorie II).

Wasser: Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Als Oberflächengewässer bemerkenswert ist das Eibacher Bacherl, welches direkt an den südlichen Geltungsbereich des Plangebietes angrenzt.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt Flächen mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Kategorie II).

Klima und Luft: Dem Änderungsbereich weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung auf. Eine besondere Bedeutung für den Kaltluftabfluss bzw. für die Frischluftzufuhr in die besiedelten Gebiete ist nicht zu verzeichnen. Die stark befahrene Staatsstraße St 2086 führt zu einer Vorbelastung der lokalklimatischen Situation.

- ▶ Bewertung: Im Hinblick auf das Schutzgut Klima ist dem Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I) beizumessen.

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild ist vom Relief und der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Es fehlen mit Ausnahme weniger Gehölze Strukturelemente wie Bäume oder Sträucher. Als Vorbelastung des Landschaftsbildes tritt die stark befahrene Staatsstraße St 2086 sowie die den Änderungsbereich umgebende Bebauung in Erscheinung.

- ▶ Bewertung: In der Gesamtschau ist dem Landschaftsbild, mit Ausnahme der Gehölze, welchen eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) beizumessen ist, eine geringe Bedeutung (Kategorie I) zuzuweisen.

Kultur- und Sachgüter: An das Plangebiet ragt im Osten das nachqualifizierte Bodendenkmal D-1-7739-0156 „Siedlung des Jung- oder Spätneolithikums“ hinein. Das Benehmen wurde für das Bodendenkmal noch nicht hergestellt. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Mensch: Im Plangebiet sind vier Wohngebäude zu verzeichnen, welche in das städtebauliche Konzept eingebunden werden. Die Erschließung ist durch die Staatsstraße St 2086 sowie durch die Straße An der Leiten bereits vorgezeichnet. Im Süden schließt das Plangebiet, getrennt durch Gehölzstreifen, in welchen im Westen das Eibacher Bacherl verläuft, an Wohnbauflächen. Aktuell kommt dem Plangebiet eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu, wobei die Erzeugungsbedingungen gemäß Agrarleitplan nur durchschnittlich sind.

Bilddokumentation



Foto 1. Reihe links: Blick auf das Plangebiet von Norden. Am rechten Bildrand ist die Staatsstraße, welche das Plangebiet im Westen begrenzt, sichtbar. Links im Hintergrund sind die in das Plangebiet integrierten Bestandsgebäude zu sehen; Foto 1. Reihe rechts: Blick auf das Plangebiet von Osten: Im Vordergrund die bestehende Straße „An der Leiten“, im Hintergrund die Bestandsgebäude.

Foto 2. Reihe links: Blick auf den südwestlichen Bereich des Plangebietes, welcher flacher geneigt ist und den Übergang zu dem südlich der Straße „An der Leiten“ gelegenen, gehölzgesäumten „Eibacher Bacherl“ markiert; Foto 2. Reihe rechts: Blick auf das gehölzgesäumte „Eibacher Bacherl“.

Foto 3. Reihe links und rechts: Das Plangebiet ist hügelig und weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Als Strukturelemente sind einzelne Gehölze zu verzeichnen.



Foto 1. Reihe links: Blick vom östlichen Rand des Plangebietes nach Westen, im Hintergrund sind die bebauten Bereiche der Stadt Dorfen sichtbar, im Vordergrund eine kleine Brachfläche mit einzelnen jungen Gehölzen; Foto 1. Reihe rechts: Blick auf die als Nutz- und Ziergarten genutzten Bereiche im südlichen Teil des Plangebietes mit markantem Einzelbaum.



Fotos 2. und 3. Reihe: Das weitgehend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist von einzelnen Gehölzstrukturen durchzogen, z. B. Baumhecke entlang der Staatsstraße (2. Reihe links), Einzelbäume und Sträucher im Bereich der Zier- und Nutzgärten (2. Reihe rechts) und z. T. auf den Stock gesetzter Hag entlang eines Feldweges (3. Reihe links). Im Norden des Plangebietes ragt ein in der amtlichen Biotopkartierung erfasstes Feldgehölz mit einer kleinen Teilfläche in das Plangebiet (3. Reihe rechts).

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie des erforderlichen Ausgleichsumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich.

Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der Versiegelungsgrad entscheidend. Im Bayerischen Leitfaden werden Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) von Flächen mit niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) unterschieden.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einbezogen werden.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist mit einem mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) verbunden. Als eingriffsneutrale Bereiche wurden die Flächen gewertet, welche in ihrem jetzigen Zustand erhalten werden bzw. im naturschutzrechtlichen Sinne eine Aufwertung erfahren. Dazu gehören die außerhalb des Gebäudeumfeldes liegenden Grünflächen ebenso wie die öffentlichen Grünflächen und die Flächen zur Gebietseingrünung, welche als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) festgesetzt wurden. Ebenso werden die Flächen, welche als Rückhalteflächen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers zu gestalten sind, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als eingriffsneutral gewertet, da derzeit nicht davon auszugehen ist, dass die Regenrückhaltebecken als technische Bauwerke, welche mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären, ausgestaltet werden. Die konkrete Ermittlung etwaiger Ausgleichsverpflichtungen bleibt dem entsprechenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands / Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●●	○
	2.3.3	Verdichtung von Böden mit Minderung der Versickerung und Grundwasserneubildung	●	○	○
Wasser	2.3.4	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●● (V)	○
	2.3.5	Erhöhung des Oberflächenabflusses	○	●● (V)	○
Klima/Luft	2.3.6	Verlust von Flächen mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche	○	●	○

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Landschaftsbild	2.3.7	Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.8	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	○	○	○ (?)
Mensch	2.3.9	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	● (V)
	2.3.10	Erhöhung der Unfallgefahr	○	●	○
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.11	keine Wechselwirkungen	○	○	○

Bewertung der Umweltauswirkungen:

●●● = Starke Auswirkungen

●● = Mittlere Auswirkungen

● = Geringe Auswirkungen

○ = Keine Auswirkungen

(V) = Möglichkeit zur Reduzierung der Intensität der Auswirkung durch Vermeidungsmaßnahmen

(?) = Prognoseunsicherheit

Erläuterungen zu den einzelnen Auswirkungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen ca. 4,7 ha derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Die Flächen werden überbaut bzw. in Gartenflächen umgewandelt. Zugleich werden ca. 0,9 ha Flächen naturschutzfachlich aufgewertet (davon ca. 0,4 ha als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche), indem sie als Grünflächen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gestaltet werden.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Grundflächen für die Gebäude gehen ca. 1,2 ha Boden verloren.

Während mit der Überbauung ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) verbunden ist, erfolgt eine Minderung der Funktionsausprägung des Bodens bei Umnutzung im Bereich der Stellplätze und der privaten Grünflächen im Gebäudeumfeld.

2.3.3 Verdichtung von Böden mit Minderung der Versickerung und Grundwasserneubildung (baubedingt)

Während der Bauphase ist anzunehmen, dass zumindest teilweise auch die Böden, die zukünftig als Grünflächen genutzt werden, durch Befahrung mit schwerem Gerät verdichtet werden. Damit wird deren Funktionsausprägung geringfügig beeinträchtigt.

2.3.4 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung geht eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher.

2.3.5 Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die ermöglichte Bodenversiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führen, wobei das Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers diesem entgegen wirkt.

2.3.6 Verlust von Flächen mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche (anlagebedingt)

Mit der Umnutzung von ca. 4,7 ha Fläche, welcher eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zukommt, welche jedoch keine besondere Bedeutung als Kaltluftabflussbahn erfüllt, sind geringe Auswirkungen auf das Lokalklima verbunden.

2.3.7 Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung (anlagebedingt)

Die maximal zulässigen Wandhöhen sind für die Gebäude so festgesetzt, dass in Verbindung mit den festgesetzten Grünflächen und Eingrünungsmaßnahmen eine Einbindung in die umgebende Landschaft sichergestellt ist. Allerdings existieren reliefbedingt Sichtbeziehungen zu den höher gelegenen Wohngebieten von Dörfern v. a. auf der südlichen Isenseite, so dass die neue Bebauung auch von dort sichtbar sein wird.

2.3.8 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Im Südosten ragt eine als Bodendenkmal unter der Nr. D-1-7739-0156 erfasste „Siedlung des Jung- oder Spätneolithikums“ in das Plangebiet. Auch wenn die genaue Lage des Bodendenkmals nicht bekannt ist und sich dieses nur geringfügig in das Plangebiet erstreckt, ist der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass zutage tretende Bodendenkmäler unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.3.9 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Errichtung der Gebäude werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird eine gewisse Erhöhung der Schallimmissionen, die durch die Zunahme des Verkehrs bedingt ist, feststellbar sein. Da es sich jedoch um ein Wohngebiet handelt, wird sich der Verkehr weitgehend auf PKW beschränken, so dass die durch sie bedingte Erhöhung der Schallimmissionen gering sein wird. Da die Schallemissionen der stark befahrenen Staatsstraße St 2086 auf das Plangebiet wirken, wurde im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich II markiert. Innerhalb dessen müssen die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Staatsstraße St 2086 abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden. Die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) sind so auszulegen, dass sie den Schalldämmmaßen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 entsprechen (Tabellen 8 - 10 der DIN 4109). Durch diese Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die einschlägigen, für Wohngebiete geltenden Grenz- und Orientierungswerte eingehalten werden können.

2.3.10 Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)

Durch die Entwicklung des Wohngebietes mit ca. 60 neuen Parzellen ergibt sich eine Erhöhung der Unfallgefahr, im besonderen im Bereich der Ein- und Ausfahrten auf die Staatsstraße

St 2086. Durch entsprechende Regelungen des Verkehrsflusses kann diese jedoch auf ein geringes Maß reduziert werden.

2.3.11 Wechselwirkungen

Über die mit der Verkehrsentwicklung in Verbindungen stehenden Wechselwirkungen (z.B. Schallimmissionen, Erhöhung der Unfallgefahr, stoffliche Immissionen) sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen anzunehmen.

2.3.12 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

Um die für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs relevanten Beeinträchtigungsintensitäten ermitteln zu können, werden die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedene Kategorien eingestuft wurden (s. Punkt 2.1) mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (s. Punkt 2.2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und der Berechnung des Ausgleichsbedarfs zugrunde gelegt.

Da die Planung des dem Bebauungsplan Nr. 102 „An der Mühllleite“ zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes mit einem mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad verbunden ist, wird die Beeinträchtigungsintensität durch die Bedeutung des derzeitigen Bestandes für Natur und Landschaft bestimmt. So sind aktuell von den 48.941 m² Fläche, welche zukünftig einen mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad aufweisen werden, 47.344 m² von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (B I) und 1.597 m² Fläche von mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (B II).

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan wurden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt. Die Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt.

Maßnahmen, die der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen dienen
Schutzgut Arten und Lebensräume • Erhalt der ökologisch wertvollen Gehölzbereiche im Süden und Osten des Plangebietes • Konzentration der Bau- und Verkehrsflächen auf Bereiche, welchen eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume zukommt • Sockellose Zäune
Schutzgut Boden und Wasser • Erhalt von versickerungsfähigen naturnahen Böden in den als Grünflächen/Ausgleichsflächen festgesetzten Bereichen sowie im Bereich der Stellplätze und Zufahrten
Schutzgut Klima • Erhalt der Grünflächen im südlichen und östlichen Bereich • Energieversorgung mit regenerativen Energien • Extensiv begrünte Flachdächer für Nebengebäude/Garagen
Schutzgut Landschaftsbild • Durchgrünung des Plangebietes • Umfängliche Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zur baulichen Gestaltung, welche eine Einbindung in die umgebende Landschaft und Bebauung sicherstellen
Grünordnerische Maßnahmen • Grünordnerisches Konzept zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes • Extensiv begrünte Flachdächer für Nebengebäude/Garagen

Neben den in der Tabelle benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen ist in der Standortwahl eine weitere wesentliche Maßnahme zur Vermeidung zu sehen. So schließt das Wohngebiet an bestehende Bauflächen bzw. die Staatsstraße an und nimmt weitgehend Flächen, welche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und

Landschaft sind, in Anspruch.

Aufgrund des Umfangs und der Qualität der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, ist für die Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs die Wahl des niedrigsten Faktors innerhalb der Faktorenspanne sachgerecht (BI: 0,2, BII: 0,5). Zugleich ist für die von der Planung in Anspruch genommenen Hecken zu berücksichtigen, dass diese als Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG geschützt sind. Demzufolge wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beim Landratsamt Erding eine Ausnahme von den in Art 16 BayNatSchG dargestellten Verboten beantragt. Da die Erteilung der Ausnahme gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG an den Ausgleich der Beeinträchtigungen gebunden ist, wird für die betroffenen Hecken ein Ausgleichsfaktor von 1,0 der Bedarfsermittlung zugrunde gelegt.

Insgesamt ist demzufolge eine Fläche von 11.066 m² für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Als Maßnahmen zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen eignen sich von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen,

- a) die einen möglichst engen funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen aufweisen und
- b) der Umsetzung des naturschutzfachlichen Leitbildes dienen.

zu a) Da im vorliegenden Planungsfall durch den Eingriff intensiv ackerbaulich genutzte Flächen betroffen sind, sind Maßnahmen festzulegen, welche den Funktionen einer agrarisch genutzten Landschaft dienen.

zu b) Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich von Dörfen, für welchen der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Stadt Dörfen eine Strukturanreicherung mit Gehölzen zum Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung vorsieht.

Demzufolge ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Mühleite“ festgesetzte Ausgleichsfläche vollständig mit Gehölzen zu bepflanzen.

Durch die Maßnahme kann sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für das Landschaftsbild eine Aufwertung erzielt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt um eine dingliche Sicherung.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

1. Pflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Artenliste:

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzqualitäten:

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa arvensis (Ackerrose)
Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:

Hochstämme, 2 xv., StU 10-12 cm
 oder Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm;
 zu pflanzende Einzelbäume:
 Solitär 3 xv. mit Ballen, Höhe 150-200cm

Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

2. Bei Bedarf temporäre Einzäunung der Maßnahme gegen Wildverbiss.

Da die Maßnahme im Plangebiet auf einer Fläche von 4.102 m² durchgeführt wird, verbleibt ein Flächenbedarf von 6.964 m², welcher auf einer Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen realisiert wird.

Als externe Ausgleichsfläche wird eine 6.128 m² große Teilfläche des Flurstücks FINr. 1913, Gemarkung Zeilhofen festgesetzt und dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche wurde im Jahr 2011 in das Ökokonto der Stadt Dorfen eingebucht. Eine entsprechende Bestätigung des Landratsamtes Erding vom 31.08.2011 liegt vor. Für die Fläche sind folgende Zielsetzungen und Maßnahmen definiert:

Ziel:

Entwicklung einer seggen- und binsenreichen Nasswiese (Biotopstatus gemäß § 23 Bay-NatSchG) zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Wiesenbrüter (Brachvogel, Kiebitz) in einem Bereich, der im Umsetzungsprojekt Isental innerhalb des Schwerpunktbereiches Ib liegt.

Aufgrund der im nächsten Umfeld vorhandenen Arten der Nasswiesen sowie aufgrund des Artenpotenzials benachbarter Grünlandflächen besteht für die Fläche ein hohes Potenzial für die angestrebte Entwicklung.

Maßnahmen:

- Aushagerung der Fläche über 10 Jahre (2 x Mahd pro Jahr),
- Mahd ab dem 01.07. jeden Jahres, Abfuhr des Mähgutes,
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Belassen wechselseitiger Brachstreifen aus tierökologischen Gründen.

Da die Anerkennung als Ökokontofläche im Jahr 2011 erfolgt, wird eine jährliche Verzinsung von 3% in Anrechnung gebracht, so dass eine in Realität 6.128 m² große Teilfläche der Ökokontofläche auf Fl.Nr. 1913, Gemarkung Zeilhofen mit 6.964 m² in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 102 „An der Mühleite“ eingestellt werden kann.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Ausgleichsbedarf:			
11.066 m ²			
Ausgleichs- flächen	Reale Flächengrößen	Anrechenbare Flächengrößen	
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:			
Randeingrünung	4.102 m ²	4.102 m ²	
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:			
Fl.Nr. 1913, Gem. Zeilhofen:	Ökokonto 6.128 m ²	6.964 m ²	Ökologische Verzin- sung von 3% pro Jahr für die Jahre 2011-2015

Die auf den Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf der externen Ausgleichsfläche durchzuführenden bzw. durchgeführten Maßnahmen tragen zu einer Aufwertung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen bei und bewirken zugleich eine Ver-

besserung der Bodenfunktionen (kein Nährstoffeintrag, Reduzierung der Erosion), einen Schutz des Grundwassers sowie eine Bereicherung des Landschaftsbildes.

Den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf der externen Ausgleichsfläche festgesetzten Maßnahmen hinreichend Rechnung getragen.

4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet diskutiert. Der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf stellt eine im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden optimierte Variante der Bebauung dar, indem ein hohes Maß der Bebauung im Bebauungsplan verankert ist, ohne dass die Maßgaben der Gewährleistung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität und einer qualitätsvollen Durchgrünung vernachlässigt wurden. Insbesondere durch umfängliche Festsetzungen zur Höhenabwicklung wurde auf eine konsequente Einbindung der Bebauung in die Umgebung und eine Anpassung der Gebäudekörper an das natürliche Relief das Augenmerk gerichtet.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet mit seinen derzeitigen Nutzungen erhalten bleiben. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential ist nicht vorhanden.

6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

6.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand die ergänzte Fassung des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2007) Anwendung.

6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Schlussfolgerungen im Wesentlichen aus. Kenntnislücken bestehen bezüglich der Ausdehnung des in das Plangebiet ragenden Bodendenkmals, diese sind im Rahmen der Bauausführung zu schließen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Monitoring der Umweltauswirkungen erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Der Stadtrat der Stadt Dorfen beschloss am 03.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Mühleite“, um der starken Nachfrage an Wohnbauflächen durch Ausweisung eines zwischen Dorfen und Hampersdorf, östlich der Staatsstraße St 2086 liegenden Wohngebietes, nachzukommen. Die bauliche Entwicklung wurde bereits im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen planerisch vorbereitet.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtli-

chen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Auswirkungen des Vorhabens sind die Versiegelung und Nutzungsänderung sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes zu nennen. Im Bebauungsplan wurden umfängliche Festsetzungen zur Höhenabwicklung sowie zur Grünordnung und zur baulichen Gestaltung getroffen, welche der Minderung des Eingriffs dienen.

Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Der Ausgleich wird im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes umgesetzt, indem eine ca. 0,4 ha große Teilfläche der Gebietseingrünung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Die Bepflanzung der Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen kommt den Schutzgütern des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild gleichermaßen zugute.

Eine Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt um eine dingliche Sicherung.

Als externe Ausgleichsfläche wird ergänzend eine 6.128 m² große Teilfläche des Flurstücks FINr. 1913, Gemarkung Zeilhofen festgesetzt und dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche wurde im Jahr 2011 in das Ökokonto der Stadt Dorfen eingebucht.

Umweltprüfung

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand

-  Straße, asphaltiert - Kat. 0
-  Feldweg, unbefestigt - Kat. I
-  Gebäude mit Gebäudeumfeld - Kat. 0 bis Kat. I
-  Intensiv genutztes Acker-/Grünland - Kat. I
-  Nutz-/ Ziergärten - Kat. I
-  Auebereich (Gehölze, Extensivwiese) - Kat. II
-  Feldgehölz - Kat. II
-  Hecke, lineare Gehölzstruktur - Kat. II
-  Baumreihe aus Nadelbäumen - Kat. II
-  Nitrophytische Brache - Kat. I
-  Laubbaum, erhaltenswert - Kat. II

2. Bewertung

- Kat. I** Geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. II** Mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft

3. Sonstiges

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 102 "An der Mühleite", Stadt Dorfen

Karte 1: Bestand und Bewertung



Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Tel. 08081/4110
Fax 08081/41140
E-Mail: rathaus@dorfen.de
Internet: www.dorfen.de

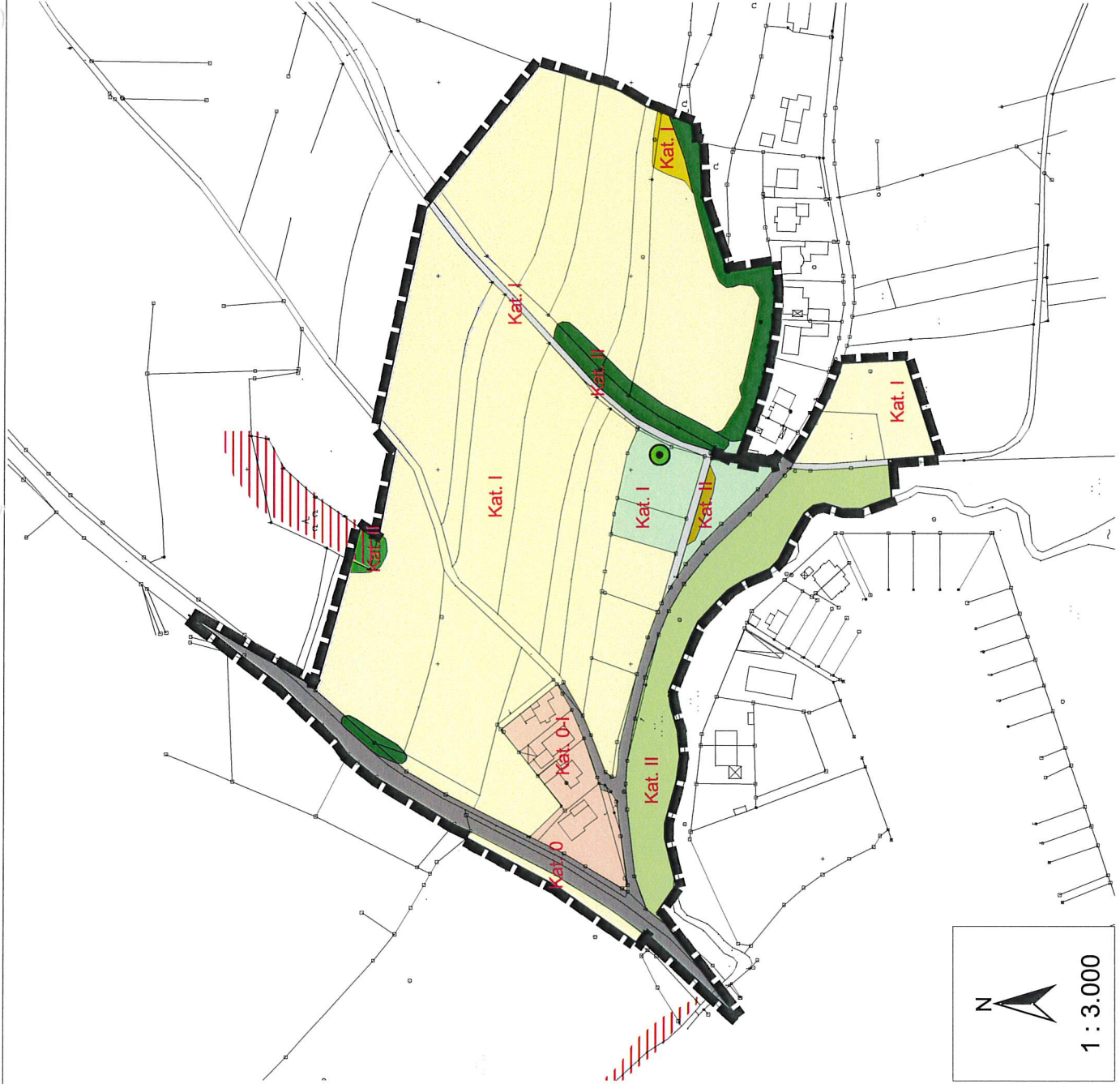
Planungsbüro U-Plan
Moosestr. 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



1 : 3.000



Umweltprüfung

Karte 2: Planung

1. Planung



- Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad - Typ B
- Eingriffsneutral Flächen
 - Bestehende Bebauung
 - Bestehende versiegelte Straße
 - Flächen, welche im Zuge der Planung keine negativen Veränderungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfahren (Ausgleichsflächen, Flächen mit zu erhaltendem Gehölzbestand, Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung)

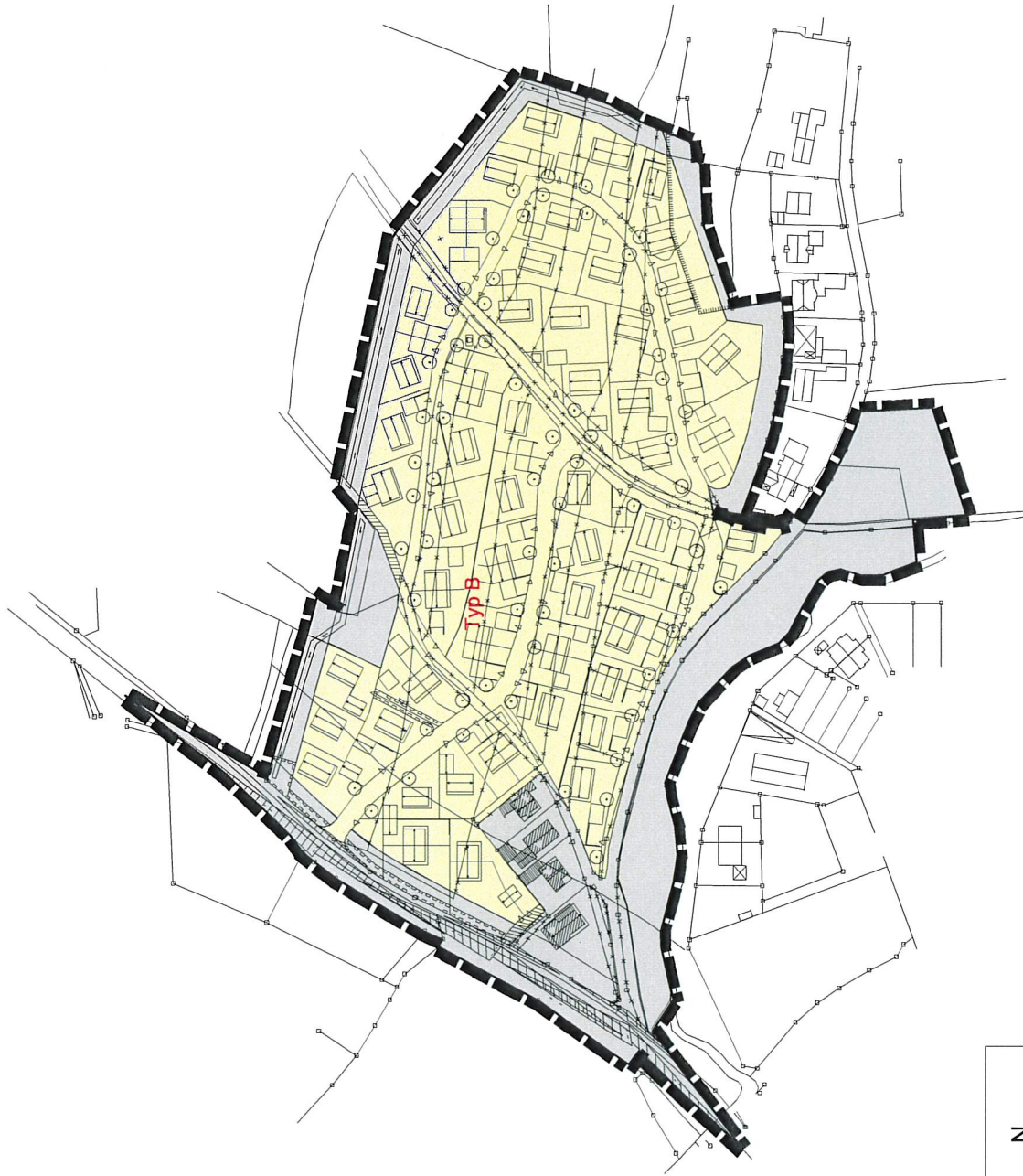
2. Bewertung

Typ B Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

3. Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



1 : 3.000

Umweltprüfung

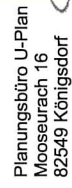
zum Bebauungsplan Nr. 102 "An der Mühleite", Stadt Dorfen

Karte 2: Planung



Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Tel. 08081/4110
Fax 08081/41140
E-Mail: rathaus@dorfen.de
Internet: www.dorfen.de



Planungsbüro U-Plan
Moosestr. 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Umweltprüfung

Karte 3: Beeinträchtigungsintensität



Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft - Beeinträchtigungsintensität B I - Faktor 0,2
Ausgleichsbedarf: $47.344 \text{ m}^2 \times 0,2 = 9.469 \text{ m}^2$



Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft - Beeinträchtigungsintensität B II - Faktor 0,5
Ausgleichsbedarf: $1.597 \text{ m}^2 \times 1,0^* = 1.597 \text{ m}^2$



Eingriffsneutral Flächen

- Bestehende Bebauung
- Bestehende versiegelte Straße
- Flächen, welche im Zuge der Planung keine negativen Veränderungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfahren (Ausgleichsflächen, Flächen mit zu erhaltendem Gehölzbestand, Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung)

Ausgleichsbedarf gesamt: 11.066 m^2

Ausgleichsflächen im Gebiet: 4.102 m^2

Ausgleichsbedarf, welcher extern zu realisieren ist: 6.964 m^2

Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

* Der Ausgleichsfaktor von 1,0 ist aufgrund des gesetzlichen Schutzes nach Art. 16 BayNatSchG bedingt

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 102 "An der Mühleite", Stadt Dorfen

Karte 3: Beeinträchtigungsintensität



Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

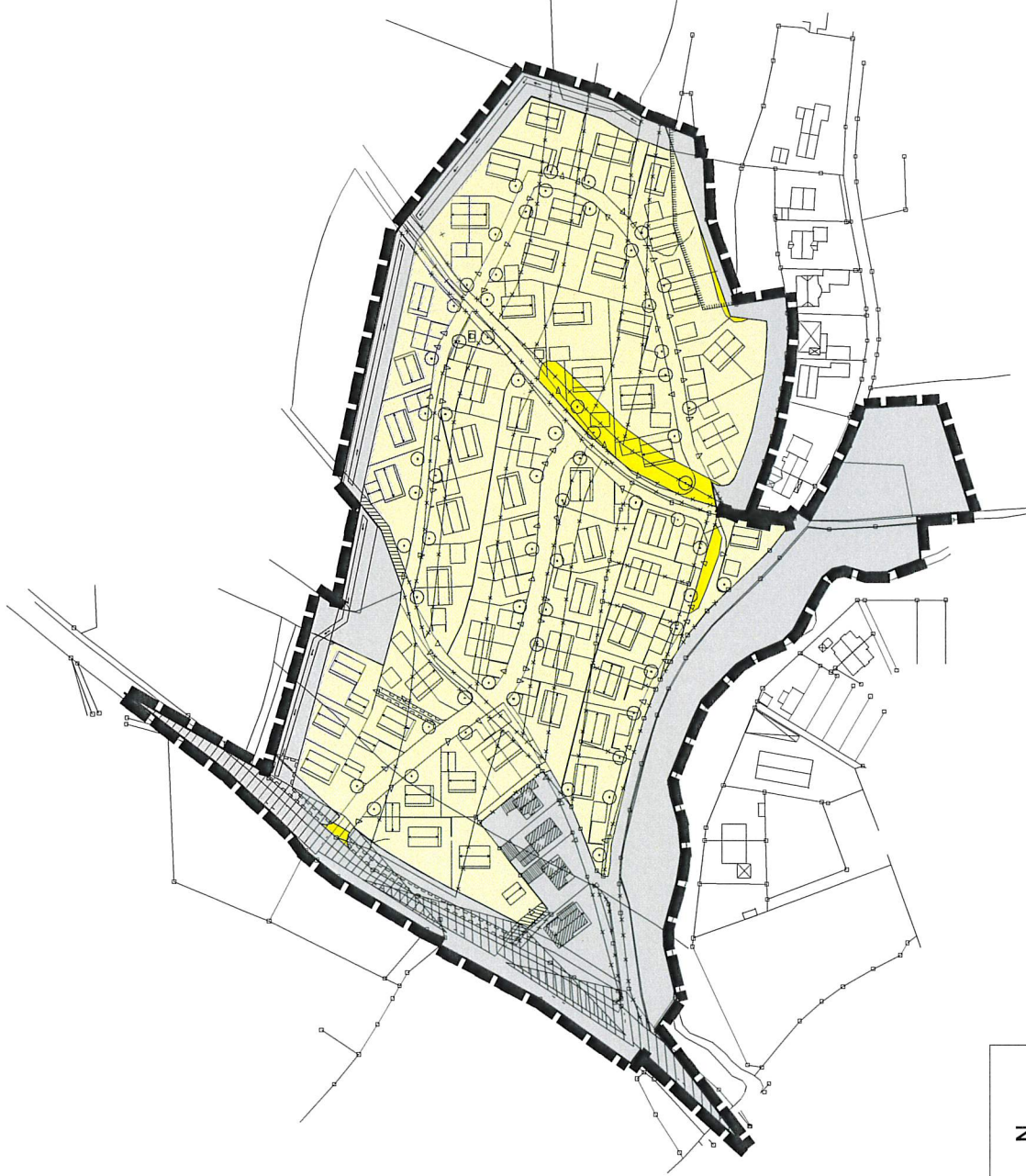
Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08081/4110
Fax 08081/41140
E-Mail: rathaus@dorfen.de
Internet: www.dorfen.de

Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



1 : 3.000



Umweltprüfung

Karte 4: Ausgleichsflächen im Plangebiet



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächengröße: 4.102 m²

Entwicklungsziel: Feldgehölz

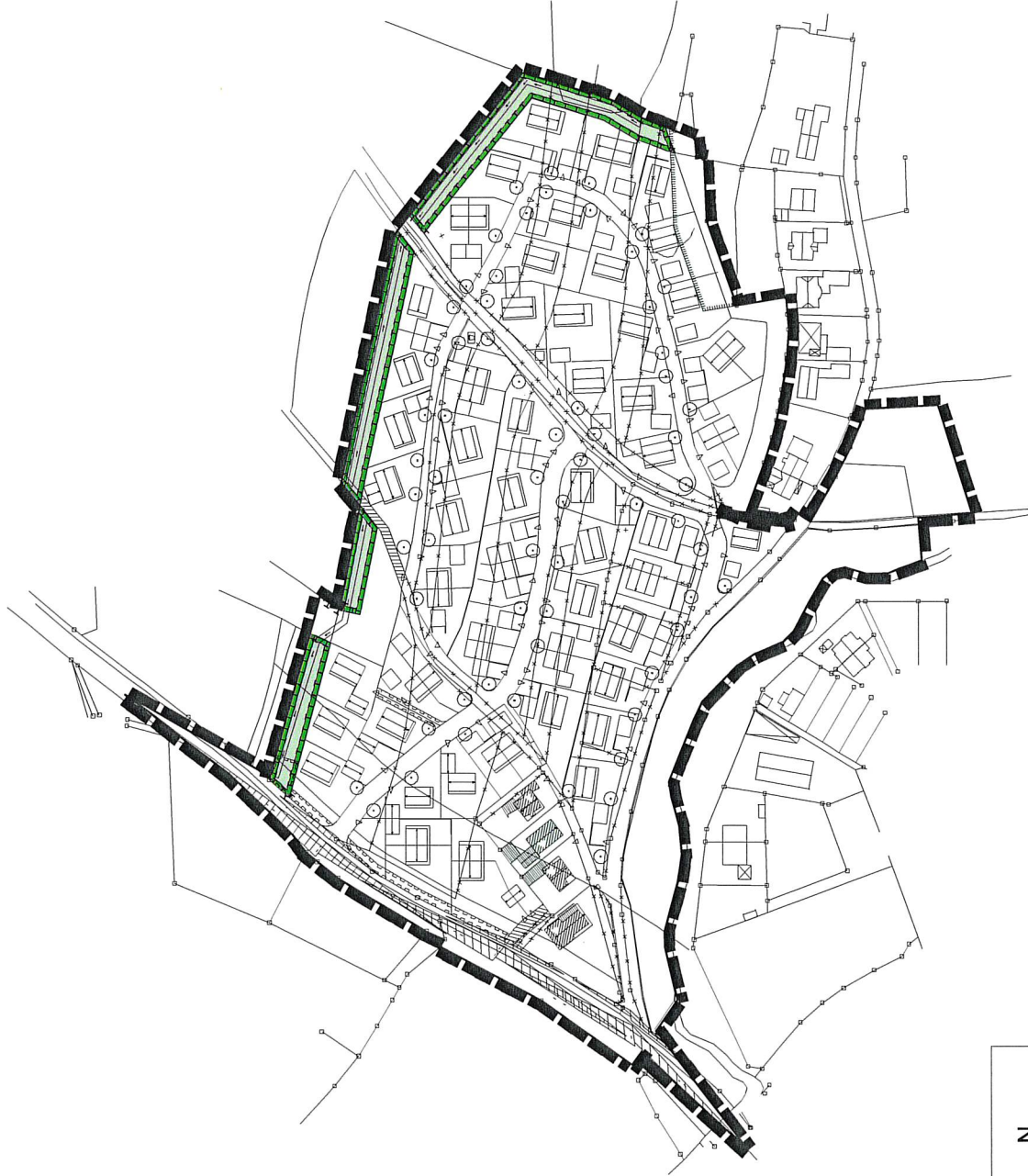
Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen (Artenauswahl s. Umweltbericht)
- Bei Bedarf temporäre Einzäunung der Ausgleichsfläche gegen Wildverbiss

Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



1 : 3.000

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 102 "An der Mühleite", Stadt Dorfen

Karte 4: Ausgleichsflächen im Plangebiet



Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08081/4110
Fax 08081/41140
E-Mail: rathaus@dorfen.de
Internet: www.dorfen.de

Tel.: 08179/925540
Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Umweltprüfung

Karte 5: Ausgleichsflächen auf einer Ökokontofläche



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Teilfläche von Fl.Nr. 1913, Gem. Zeilhofen
Reale Flächengröße: 6.128 m²
Anrechenbare Flächengröße aufgrund ökologischer Verzinsung: 6.964 m²



Ökokontofläche, eingebucht am 31.08.2011

Entwicklungsziel:

Entwicklung einer seggen- und binsenreichen Nasswiese (Biotopstatus gemäß § 23 Bay-NatSchG) zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Wiesenbrüter (Brachvogel, Kiebitz)

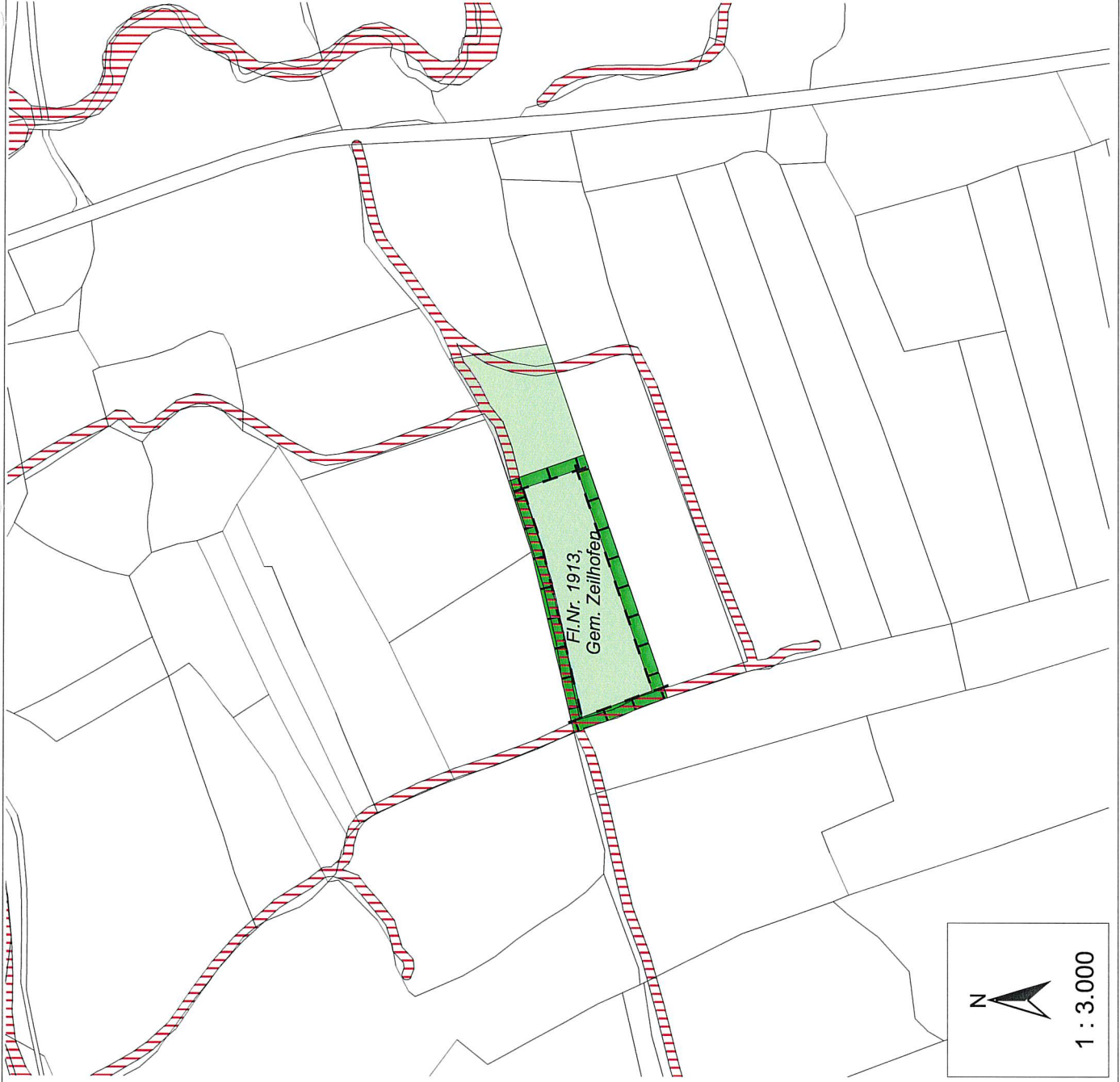
Maßnahmen:

- Aushagerung der Fläche über 10 Jahre (2 x Mahd pro Jahr),
- Mahd ab dem 01.07. jeden Jahres, Abfuhr des Mähgutes,
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Belassen wechselseitiger Brachstreifen aus tier-ökologischen Gründen.

Sonstiges



Amtlich kartierte Biotope



Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 102 "An der Mühleite", Stadt Dorfen

Karte 5: Ausgleichsflächen auf einer Ökokontofläche



Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08081/4110
Fax 08081/41140
E-Mail: rathaus@dorfen.de
Internet: www.dorfen.de

Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



1 : 3.000