

Stadt Dorfen, Landkreis Erding

Bebauungsplan Nr. 105 „Zeilhofen Süd - West“

Begründung

Verfasser:

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17
85435 Erding
Tel: 08122-880020

Grünordnung:



christian mussnig	stadtplatz 80	tel 08631-185384
dipl. ing. (fh) la	84453 mühltorf	mobil 0179-9082476
		fax 08631-1673970

Fassung:

11.03.2014

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll für einen Teilbereich der Flurnummer 58, Gemarkung Zeilhofen, ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Grund für das gesamte Planungsverfahren ist der allgemeine Bedarf von Bauraum. Vor allem für junge ortsansässige Familien muss dringend bebaubarer Grund ausgewiesen werden um somit deren Verbleib im Ort Zeilhofen zu sichern.



Luftbild Zeilhofen

Dieser Bebauungsplan knüpft dabei an den durch eine Satzung geregelten Ort Zeilhofen an. Diese Innenbereichssatzung „Städtebauliche Satzung gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB für den Bereich Zeilhofen“ ist seit 21. Juli 2006 gültig. Durch das vorliegende Planungsverfahren wird der südliche Ortsteil von Zeilhofen um drei dörflich geprägte Einzelhäuser erweitert. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom 24. März 2006 stellt diese Fläche als gemischte Baufläche (M) dar. Der Flächennutzungsplan soll später berichtigt und auf allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Die Entwicklung aus der gemischten Baufläche des Flächennutzungsplans ist für diesen verhältnismäßig kleinen Teil möglich, weil der Bebauungsplan die faktische Situation vor Ort aufgreift, in der nur noch Wohnhäuser zu

finden sind. Die nahegelegene landwirtschaftliche Hofstelle wird nicht mehr betrieben und ebenfalls nur noch zu Wohnzwecken genutzt, so dass eine Mischnutzung in Realität nicht vorhanden ist und auch über die vorliegende Planung nicht herbeigeführt werden kann.

2. Lage und Bestand

Das ca. 2.661 m² große Planungsgebiet befindet sich an einem nach Nord-Osten hin leicht abfallenden Hang am südlichen Ortsausgang von Zeilhofen, Gemeinde Dorfen, Landkreis Erding. Der kleine Ort war ehemals eigenständige Gemeinde mit Amtssitz in Oberdorfen und wurde im Zuge der Gemeindegebietsreform 1978 an Dorfen angegliedert. Der Ort zählt heute knapp tausend Einwohner.



Der hier betrachtete Planungsabschnitt „Zeilhofen Süd-West“ grenzt an den Geltungsbereich der bestehenden „Städtebaulichen Satzung gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB für den Bereich Zeilhofen“. Die Planungsfläche selbst ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süd-Osten begrenzt eine Gemeindestraße das Baugebiet. Nordöstlich befindet sich das örtliche Feuerwehrhaus. An das Bauland angrenzend befinden sich im Norden, Nord-Westen und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bauwerber werden im Bebauungsplan ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Staub-, Geruch- oder Lärmimmissionen entstehen können.

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

Die überplante Fläche umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (TF):

Ca. 2.661 m² auf Fl.-Nr. 58 (TF) gesamt

- davon ca. 2.037 m² für die drei Bauparzellen
- davon ca. 633 m² für die Ortsrandeingrünung
- davon ca. 36 m² für das Regenrückhaltebecken

3. Begründung

Die Stadt Dorfen verfolgte bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und mit den darauffolgenden Änderungen das Ziel, neben der Stärkung des eigentlichen Stadtgebietes

auch die Hauptorte der ehemals selbstständigen Gemeinden zu stärken. Zeilhofen nimmt als solcher noch immer eine eigenständige und wichtige ländlich-strukturelle Funktion ein. In diesem Sinne wurden bereits die Bauflächen Zeilhofen Ost 1 und 2 ausgewiesen, Zeilhofen soll auch weiterhin als Wohnort gestärkt werden. Dabei wurden Bauflächen gewählt, die im südlichen Bereich die Bebauung im unmittelbaren Anschluss an das Feuerwehrhaus fortsetzen, so dass auch das Anbindegebot erfüllt ist.

Nach § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Im vorliegenden Plangebiet ist diesbezüglich nur noch ein Grundstück verfügbar. Folgende Grundstücke sind im Umgriff des Satzungsgebietes zwar noch unbebaut, jedoch nicht verfügbar bzw. nicht geeignet:

- *Flurnummer 62: Grünfläche, nicht bebaubar*
- *Teilfläche Flurnummer 2/6: für eine Wohnbebauung nicht geeignet auf Grund ungünstiger Geometrie, Ausrichtung und Lage*
- *Teilfläche Flurnummer 14/1: einzig bebaubares Grundstück, in privatem Eigentum, derzeit nicht verfügbar*

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf § 1 BauGB und sollen die Vorgaben des Baugesetzbuches nachvollziehbar mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorhaben abgleichen:

§ 1 (3): Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. [...]

Folgende Fakten beschreiben die Erforderlichkeit:

- Die Einwohnerzahl im Gemeindegebiet Dorfen ist seit 1988 von 10.477 auf 13.901 im Jahr 2012 deutlich gestiegen.
- Dorfen ist in seiner Altersstruktur im überregionalen Vergleich eine sehr junge Gemeinde mit hohem Anteil junger Familien.
- Die Fertigstellung von Wohnraum im gesamten Gemeindegebiet ist derzeit tendenziell rückläufig.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2011)

Aus diesen Zusammenhängen geht hervor, dass erheblicher Druck zur Schaffung von Wohnraum vorliegt, der allein im Stadtgebiet Dorfen nicht befriedigt werden kann und soll. Die Fertigstellung von Wohnraum im gesamten Gemeindegebiet ist derzeit tendenziell rückläufig weil wenig Bauflächen zur Verfügung stehen. Vor allem für junge Ortsansässige und Familien soll bebaubarer Grund ausgewiesen werden. Alternativ-

grundstücke z. B. im Bebauungsplanbereich Zeilhofen Ost 1 und 2 sind derzeit nicht verfügbar, weil dortige Grundstücke bereits verkauft oder reserviert sind.

§ 1 (4): *Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.*

Das Vorhaben steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

§ 1 (5): *Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

Die Forderungen werden im vorliegenden Fall erfüllt. In Bezug auf den Klimaschutz wird auf den Umweltbericht verwiesen. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild werden im Weiteren unter Punkt 5. „Bauliche Nutzung und Gestaltung“ abgehandelt. Das Vorhaben liegt innerhalb der Ortsgrenzen von Zeilhofen und im baulichen Verbund mit dem Feuerwehrhaus und einem Einzelhaus auf FlNr. 59/2.

§ 1 (6): Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere zu berücksichtigen:

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*

Zeilhofen bietet als Wohnstandort die geforderten Verhältnisse bestens an.

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*

Eine funktionierende Dorfgemeinschaft über mehrere Generationen ist unter anderem auch in Hinsicht auf die Altenversorgung oder die Kinderbetreuung im familiären Sinne zu unterstützen. Die Ausweisung von Baugrundstücken für junge ortsansässige Familien im Einheimischenmodell trägt zur Stärkung o. g. Strukturen bei.

3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*

Das Planungsvorhaben erfüllt die Forderung bzw. ist davon nicht betroffen.

4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,*

Das Planungsvorhaben erfüllt die Forderung.

5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*

Wie in nebenstehender Abbildung zu sehen, liegt das Plangebiet tlw. im Bereich von vermuteten Bodendenkmälern. Der Planbereich liegt im Bereich eines früheren Niederungsburgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit



(„Schloss Zeilhofen“) mit zugehörigem Wirtschaftshof und abgegangener barocker Gartenanlage. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass vor Baubeginn eine fachgemäße Untersuchung der örtlichen Bodenverhältnisse stattfinden muss, die in Art und Weise sowie im späteren Umgang von der Denkmalbehörde beschrieben wird.

6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*

Das Vorhaben ist davon nicht betroffen

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...].*

Siehe Umweltbericht

§1a (2): Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Alternativflächen, die weniger Boden verbrauchen würden, oder

Brachflächen stehen nicht zur Verfügung. Eine Versiegelung naturnaher Flächen findet nicht statt, die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ausweisung dieser Baufläche ist besonders schonend im Umgang mit Grund und Boden weil großflächige Straßen oder Wendeplätze, Zufahrten oder Gemeinschaftsflächen nicht gebaut werden müssen.

Entsprechend §1a Abs. 2 Satz 2 BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 8 b ist auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen. Im vorliegenden Fall liegen forstwirtschaftlich keine Auswirkungen vor. In Bezug auf die landwirtschaftliche Bewertung sind aus verschiedenen Gründen durch die vorliegende Planung nur geringe negative Auswirkungen erkennbar. Da die Wohnbebauung erforderlich ist, müssten im landwirtschaftlich geprägten Umfeld auch bei einer Alternativlösung (obwohl andere Flächen nicht vorhanden sind) an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen aufgehoben werden. Die Landwirtschaftliche Fläche ist nur von durchschnittlicher Qualität für die landwirtschaftliche Nutzung. Weitere Ausführungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind auch im Umweltbericht abgehandelt. Auch in Bezug auf den Ausgleich, die Klimaschutzklausel und die Eingrünung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4. Verkehr

Die Bauparzellen sind durch die im Süd-Osten verlaufende Gemeindestraße erschlossen, welche wiederum der Zubringer zur Ortsverbindungsstraße Oberdorfen – Zeilhofen ist. Es muss also keine neue Verkehrsfläche gebaut werden. Die Sichtflächen zum sicheren Ausfahren sind im Bebauungsplan dargestellt und beschrieben.

5. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Das **Allgemeine Wohngebiet** dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO sind unzulässig, da sie den überwiegend dem ländlichen Wohnen dienenden Gebietscharakter entscheidend stören würden. Die Grundfläche wird auf 150 m² für Einzelhäuser begrenzt. Hierbei wird die Obergrenze des § 17 der BauNVO nicht erreicht, da eine lockere Einfamilienhausbebauung unterstützt werden soll.

Die Position der Gebäude ist durch Baugrenzen auf dem Planungsgebiet eingegrenzt. Diese wurden so gewählt, dass die Häuser eine offene Bauweise im Sinne eines dörflichen Charakters ergeben und keine ausgedehnten Gebäudegruppen entstehen. Die Baugrenzen und Firstrichtungen geben eine Süd-Ost/ Nord-West Ausrichtung der Dachflächen vor, so dass Anlagen zur solaren Energiegewinnung optimal genutzt werden können. Die Abstandsflächen nach

BayBO sind nachzuweisen und einzuhalten, damit Belichtung und Besonnung sichergestellt sind.

Abgrabungen und Aufschüttungen sollen bis 0,5 m vom natürlichen Gelände zulässig sein, um die Gebäude an die leichte Hangsituation anpassen zu können.

Die Wandhöhe wird, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, auf maximal 5,30 m festgelegt. Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig. Die umgebenden Gebäude sind tlw. niedriger, eine angrenzende Hofstelle weist aber auch höhere Wandhöhen auf. Mit den gemachten Festsetzungen wird auf die Ortsrandlage reagiert. Die vollständige Nutzung des Obergeschoss ohne Höheneinschränkung soll im Sinne einer familienfreundlichen Planung für Kinder- und Schlafräume ermöglicht werden, aber unter dem Gesichtspunkt einer insgesamt eher zurücknehmenden Gebäudeform und einer ruhigen Dachlandschaft ohne Dachaufbauten. Ein beispielhafter Gebäudeschnitt ist im Bebauungsplan dargestellt.

Als Dachform werden, aus der Umgebung abgeleitet, Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 25° vorgeschrieben. Bei Garagen, Carports und eingeschossigen Anbauten dürfen auch Flach- und Pultdächer ausgebildet werden. Die Richtung der festgesetzten Firste ist so festgesetzt, dass eine Giebelständigkeit zur Straße entsteht. Dies wurde aus den bestehenden Gebäuden der Umgebung übernommen und im Sinne einer städtebaulichen Prägung fortgeführt.

In Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) ist die Verwendung von Blechdächern aller Art grundsätzlich ausgeschlossen. Dies gilt auch für Nebengebäude. Die Verwendung von Kupfer und Blei wird somit auch für die Verwendung von Dachrinnen und Fallrohren ausgeschlossen.

6. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden. Garagen und Carports müssen innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden. Offene Stellplätze dagegen dürfen sich auch außerhalb befinden.

7. Versorgung und Entsorgung

7.1 Regenwasser

Auf Grund der Erfahrungen liegen im Plangebiet keine günstigen Randbedingungen für eine Versickerung vor, so dass anfallendes Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken nordwestlich des bestehenden Feuerwehrhauses eingeleitet werden muss, bevor es in den nahegelegenen Vorfluter Seebach eingeleitet wird. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) sind dabei von allen Beteiligten einzuhalten um eine unbelastete Weiterleitung des gestauten sicherstellen zu können. In die Regenwasserkanäle darf aus den gleichen Gründen kein verschmutztes Wasser, wie z. B. durch Autowäsche, eingeleitet werden.

7.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwässer müssen an die städtische Kanalisation angeschlossen werden. Ein Kanal ist unter der Gemeindestraße, welche das Planungsgebiet in Süd-Ost Richtung begrenzt, vorhanden.

7.3 Wasserversorgung

Das neue Baugebiet kann durch die im Bereich unter der Gemeindestraße liegende Wasserversorgungsleitung versorgt werden.

7.4 Stromversorgung

Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Die Anschlüsse der Gebäude sollen über Erdkabel erfolgen. Für die anfallenden Erd- und Pflanzarbeiten ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Feuerwehrhaus Zeilhofen, welches ein Gerätehaus, einen Besprechungsraum sowie zugehörige Kfz-Stellplätze beinhaltet. Da das Feuerwehrhaus teilweise auch als Vereinsheim fungiert, kann es zu erheblichen Geräuscheinwirkungen während der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) kommen.

Die Gebietskategorie WA „Allgemeines Wohngebiet“ bedarf einer gewissen Schutzwürdigkeit. Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschen gewährleisten zu können, bedarf es folgender Maßnahmen:

Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, insbesondere die Schlafräume (nach DIN 4109) dürfen im Einwirkungsbereich auf den zum Parkplatz des Feuerwehrhauses zugewandten Seiten

(Nordost- und Südostseite) keine zu öffnenden Fassadenelemente aufweisen (Fenster etc.). Diese sind entsprechend in geschlossener Bauweise auszuführen (z.B. Festverglasung, orientierende Bauweise, etc.). Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden. Der Einwirkbereich beträgt für ein allgemeines Wohngebiet (WA) 28m, ausgehend vom Rand der jeweiligen Stellplätze.

9. Grünordnung

Vorrangiges Ziel der Grünordnung des Planungsbereiches ist die Schaffung einer intakten Ortsrandeingrünung in Richtung Nord-, bzw. Süd-West. Vorgesehen ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen (Gruppenweise Anordnung der Sträucher) mit einzelnen Bäumen.

Entlang der Gemeindeerschließungsstraße wurde auf eine Festsetzung von Hochstämmen, im Sinne einer Baumreihe, verzichtet, da eine solche Grünstruktur im weiteren Straßenverlauf nicht vorhanden ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen eine weitere Durchgrünung der Bauparzellen garantieren.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Aufgestellt:

Dorfen, den 10.06.2014

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister Stadt Dorfen



Erding, den

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Umweltbericht

Plangebiet „Zeilhofen Süd - West“

Bebauungsplan Nr. 105

Gemeinde Dorfen

Verfasser:



Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Christian Mussnig

Stadtplatz 80

84453 Mühldorf

Tel: 08631-185384

Fassung:

11.03.2014

1. Umweltbericht „Zeilhofen Südwest“

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut Klima / Luft

2.4 Schutzgut Flora/Fauna

2.5 Schutzgut Mensch

2.6 Schutzgut Landschaft

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 bei Nichtdurchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik

7. Monitoring

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Im Auftrag der Stadt Dorfen des Landkreises Erding soll für eine Teilfläche der Flurnummer 58 der Gemarkung Zeilhofen ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Planungsbereich grenzt in Richtung Süd-Osten an eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße, im Nordosten an das bestehende Feuerwehrhaus, an. Des Weiteren grenzen an das geplante Baugebiet ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, in Form von intensiv genutztem Grünland, an. In Richtung Grünland wird eine 5 m breite Ortsrandeingrünung den Planungsbereich einfassen. Ziel ist eine lockere Eingrünung mit durchlässigen Strauchgruppen und einzelnen, freistehenden Bäumen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Bauraum für drei Einfamilienhäuser geschaffen werden. Ziel ist die Ausweisung von Bauraum, vorrangig für ortsansässige Familien, um für deren Kinder Bauland zu gewinnen und somit deren Verbleib im Ort Zeilhofen zu sichern. Alternativgrundstücke z.B. im Bebauungsplan Zeilhofen 1 und 2 sind derzeit nicht verfügbar, weil dortige Grundstücke bereits verkauft oder reserviert sind.

Die Ausweisung im Plangebiet soll als WA – Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Das Allgemeine Wohngebiet dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO sind unzulässig, da sie den überwiegend dem ländlichen Wohnen dienenden Gebietscharakter entscheidend stören würden. Dieser Bebauungsplan knüpft dabei an den durch eine Satzung geregelten Ort Zeilhofen an. Durch das vorliegende Planungsverfahren wird der südliche Ortsteil von Zeilhofen um drei dörflich geprägte Einzelhäuser erweitert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom 24. März 2006 stellt diese Fläche als gemischte Baufläche (MI) dar. Der Flächennutzungsplan soll später berichtigt und von Mischgebiet (MI) auf allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Die Grundfläche wird auf 150 m² für Einzelhäuser begrenzt. Hierbei wird die Obergrenze des § 17 der BauNVO nicht erreicht, da eine lockere Einfamilienhausbebauung unterstützt werden soll. Die Position der Gebäude ist durch Baugrenzen auf dem Planungsgebiet eingegrenzt. Gemäß Büro Anger Groh wurden diese so gewählt, dass die Häuser eine offene Bauweise ergeben und bewusst keine Gebäudegruppen entstehen. Die Baugrenzen geben eine Süd-Ost/ Nord-West Ausrichtung der Dachflächen vor, so dass Anlagen zur solaren Energiegewinnung optimal genutzt werden können. Für alle neu zu errichtenden Wohngebäude im Mischgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Dabei sind maximal zwei Wohneinheiten möglich.

Grundsätzlich soll die Veränderung des bestehenden Geländes so gering wie möglich gehalten werden. Es soll eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig sein. Hierbei sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bis 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig, um die Gebäude an die leichte Hangsituation anzupassen. Die Wandhöhe wird, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, auf maximal 5,30 m festgelegt.

Das Niederschlagswasser soll in einem Retentionsbecken gesammelt und im Anschluss dem Seebach zugeführt werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Fachgesetze:

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

Umweltschützende Belange: § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz: § 1a BauGB

Vorschriften über UP: § 2 und 2a BauGB

Monitoring: § 4c BauGB

BauGB §1a Abs. 2 Sätze 1 und 2:

Gemäß §1a Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dies wurde bei der Planung beachtet, speziell wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

1. Erhalt der örtlichen Struktur:
 - Die Planung erfolgt im Anschluss an die bestehende Bebauung
 - Fortführung der Bauweise als Einfamilienhäuser
2. Maßnahmen der Innenentwicklung:
 - Baugebiet gemäß bestehenden Flächennutzungsplan
 - Flächen bereits genehmigter Planungsbereiche stehen nicht mehr zur Verfügung. Die Grundstücke der Bebauungspläne ‚Zeilhofen Ost 1 und 2‘ sind bereits verkauft oder reserviert.
3. Qualität der Landwirtschaftlichen Fläche:
 - Die Grünlandzahl von 52/50 des Planungsbereiches bietet nur einen durchschnittliche Nutzbarkeit des Grünlandes für die Landwirtschaft
 - Die Wiese ist, trotz Drainage, vernässt
4. Bodenschutz:
 - Die Versiegelung von Flächen wird so niedrig wie baulich möglich gehalten
 - Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen gebaut werden
 - Zufahrten und Stellplätze dürfen lediglich teilversiegelt werden
 - Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsverbindungsstraße / keine Neuerschließung erforderlich
5. Sicherung von Freiräumen:
 - Nicht überbaute Flächen müssen begrünt werden
 - Zur freien Landschaft hin wurde eine Ortsrandeingrünung festgelegt

BauGB §1a Abs. 5:

Gemäß §1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Dies wurde bei der Planung beachtet, speziell wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

1. Flächenversiegelung / Hitzebelastung:
 - Die Versiegelung von Flächen wird so niedrig wie baulich möglich gehalten
 - Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen gebaut werden
 - Zufahrten und Stellplätze dürfen lediglich teilversiegelt werden
 - Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsverbindungsstraße / keine Neuerschließung
2. Nutzung regenerativer Energien:

Die Baukörper sind so ausgerichtet dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht ist. Passive Solareinträge sind durch die Gebäudestellung optimal nutzbar.
3. Förderung der CO₂ Bindung:

Durch festgesetzte Eingrünungen in Richtung Nord- und Südwesten des Planungsbereichs werden die negativen Einflüsse der Neubauten ausgeglichen. Des Weiteren wurden zusätzliche Eingrünungen der nichtüberbauten Flächen festgesetzt.

4. Extreme Niederschläge:

- Das Niederschlagswasser wird in einem Retentionsbecken gesammelt
- Kupfer- und Bleideckungen der Dächer und Rinnen wurden ausgeschlossen

Leitfaden:

Der Umweltbericht wurde in Anlehnung an den ‚Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung‘ verfasst (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz).

Regionalplan:

Gemäß dem Regionalplan, Region 14 München (Quelle: Regionalplan München 05.02.2002), Karte 1 ‚Raumstruktur‘ liegt der Planungsbereich in einem ‚allgemeinen ländlichen Raum‘, an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, westlich des möglichen Mittelzentrums Dorfen. Es handelt sich um den Landschaftsraum 12: ‚Erdinger Holzland‘.

Der Textteil trifft hierzu folgende Aussagen:

Regionalplan München, Begründung zu Teil A – Überfachliche Ziele und Grundsätze

A I Die Region und ihre Teilräume

2. Raumstrukturelle Entwicklung

2.2 Ländlicher Raum:

‚Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen
- Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder

weiterentwickelt werden.

Insbesondere sollen in diesem Sinne die peripher gelegenen Teilräume des ländlichen Raumes in der Region an dieser Weiterentwicklung teilhaben und die Möglichkeiten einer interregionalen Kooperation nutzen können.’

Aussagen des Regionalplans in Karte 2 ‚Siedlung und Versorgung‘ und Karte 3 ‚Landschaft und Erholung‘:

- Regional bedeutsame Grünzüge sind nicht betroffen.
- Vorbehaltsgebiete:

Bodenschätze	nicht betroffen
Wasserwirtschaft	nicht betroffen
Landschaft	nicht betroffen
FFH-Gebiet	nicht betroffen

Der Textteil trifft hierzu folgende Aussagen:

Regionalplan München, Teil B – Fachliche Ziele

I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Landschaftliches Leitbild:

In der gesamten Region soll zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden.

Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden. Im Verbund mit dem Verdichtungsraum soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden.

Aussagen zum Siedlungswesen:

Regionalplan München, Teil B – Fachliche Ziele

B II Siedlungswesen

1. Allgemeine Grundsätze

- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden
- Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden
- Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen auf einander abgestimmt werden (...)

Flächennutzungsplan:

Im Momentan gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen, in der Fassung vom 24. März 2006, stellt diese Fläche als gemischte Baufläche (MI) dar. Der Flächennutzungsplan soll später berichtigt und von Mischgebiet (MI) auf allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Arten-Biotopschutz-Programm:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurde das Arten-Biotopschutz-Programm des Landkreises Erding (Stand März 2001) verwendet.

Der Planungsbereich stößt lediglich im äußersten Norden, im Bereich des Retentionsbeckens, auf einer Länge von ca. 20 m an folgendes Biotop:

Objektnummer: 7738 B42.8

Name: Seebacher Bach bei Zeilhofen mit bachbegleitenden, erlengesäumten Uferteichen und Stauteichen.

Punktuelle Artennachweise sowie Waldflächen sind nicht betroffen.

Gutachten / Berichte:

-keine

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Lage und Umgebung:

Das ca. 2.661 m² große Planungsgebiet befindet sich an einem nach Nord-Osten hin leicht abfallenden Hang am südlichen Ortsausgang von Zeilhofen, Stadt Dorfen, Landkreis Erding. Der hier betrachtete Planungsabschnitt „Zeilhofen Süd-West“ grenzt an den Geltungsbereich der bestehenden „Städtebaulichen Satzung gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB für den Bereich Zeilhofen“. Die Planungsfläche selbst ist derzeit landwirtschaftlich genutzt durch intensive Grünlandnutzung. Im Süd-Osten begrenzt eine Gemeindestraße das Baugebiet. Nordöstlich befindet sich das örtliche Feuerwehrhaus. An das Bauland angrenzend befinden sich im Norden, Nord-Westen und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, intensiv genutzt), die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Im äußersten Nordosten des Planungsbereiches, nördlich des Retentionsbeckens, grenzt das geplante Baugebiet auf einer Länge von ca. 20 m an ein kartiertes Biotop an. Es handelt sich um das Biotop „Seebacher Bach bei Zeilhofen mit bachbegleitenden, erlengesäumten Uferstreifen und Stauteichen (Nr. 7738, B42.8)“. Das Retentionsbecken nutzt den Bach gegebenenfalls als Vorfluter.

Die Untersuchung des Planungsgebietes erfolgte durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht, Einsicht in den Regionalplan, Flächennutzungsplan, Prüfung des Arten- und Biotopschutzprogrammes Bayern (ABSP) sowie Angaben der Stadt Dorfen und der unteren Naturschutzbehörde Erding.

Der Untersuchungsradius beschränkt sich auf das Planungsgebiet, sowie dessen nähere Umgebung.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Das Ergebnis der Bewertung wird im Folgenden zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Naturräumlich wird die Region des Planungsbereiches dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A) zugeordnet.

Geologisch ist das Tertiärhügelland aus Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse (Kleinkiese, Sande, Mergel, Tone) aufgebaut die unterschiedlich erodierten.

Gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 200) befindet sich im Planungsbereich Gley-Braunerde, vorwiegend aus lehmigen Talsedimenten.

Der Planungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der zu bebauende Bereich besteht zu 100 % aus intensiv genutztem Grünland. Der Boden weist eine hohe Feuchte auf. Das Gelände fällt in Richtung Nord-Ost leicht ab. Die Grünlandzahl des Flurstückes von 52/50 lässt auf durchschnittliche landwirtschaftliche Erträge des Flurstückes schließen.

BauGB §1a Abs. 2 Sätze 1 und 2:

Gemäß §1a Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dies wurde bei der Planung beachtet, speziell wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

1. Erhalt der örtlichen Struktur:

- Die Planung erfolgt im Anschluss an die bestehende Bebauung
- Fortführung der Bauweise als Einfamilienhäuser

2. Maßnahmen der Innenentwicklung:

- Baugebiet im gültigen Flächennutzungsplan
- Nach §1 Abs. 5, Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Im vorliegenden Plangebiet ist diesbezüglich aber nur noch ein Grundstück verfügbar. Folgende Grundstücke sind im Umgriff des Satzungsgebietes noch unbebaut, aber nicht verfügbar bzw. nicht geeignet:
 - FlNr 62: Grünfläche, nicht bebaubar
 - Teilfläche FlNr 2/6: für eine Wohnbebauung nicht geeignet auf Grund ungünstiger Geometrie, Ausrichtung und Lage
 - Teilfläche FlNr 14/1: Einzig bebaubares Grundstück, in privatem Eigentum, derzeit nicht verfügbar

3. Qualität der Landwirtschaftlichen Fläche:

- Die Grünlandzahl von 52/50 des Planungsbereiches bietet nur einen durchschnittliche Nutzbarkeit des Grünlandes für die Landwirtschaft
 - Die Wiese ist, trotz Drainage, vernässt
4. Bodenschutz:
- Die Versiegelung von Flächen wird so niedrig wie baulich möglich gehalten
 - Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen gebaut werden
 - Zufahrten und Stellplätze dürfen lediglich teilversiegelt werden
 - Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsverbindungsstraße / keine Neuerschließung erforderlich
5. Sicherung von Freiräumen:
- Nicht überbaute Flächen müssen begrünt werden
 - Zur freien Landschaft hin wurde eine Ortsrandeingrünung festgelegt

Auswirkungen:

Es entsteht eine Neuversiegelung von Boden durch den Bau von Gebäuden. Eine zusätzliche Erschließungsstraße ist nicht notwendig. Ca. 0,27 ha Fläche werden neu überplant.

Die noch intakte Bodenstruktur der noch unbebauten Fläche wird durch die geplante Bebauung gestört.

Ergebnis:

Die baubedingten, umweltbezogenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Boden‘, sind als Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit einzustufen. Insgesamt ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet grenzt im äußersten Nord-Osten an den Seebacher Bach an. In diesem Bereich soll das Retentionsbecken liegen welches gegebenenfalls in den Seebacher Bach überläuft. Dieser ist als folgendes Biotop kartiert: ‚Seebacher Bach bei Zeilhofen mit bachbegleitenden, erlengesäumten Uferstreifen und Stauteichen (Nr. 7738, B42.8).‘

Die Bebauung selbst befindet sich weiter süd-östlich des offenen Gewässers.

Die Höhe des Grundwasserstandes ist nicht bekannt.

Hangquellbereiche im Bereich des leichten Hanges sind nicht bekannt.

Festsetzungen zum Schutz des Seebacher Baches und des Grundwassers:

- Oberflächen deren Abwässer in das Retentionsbecken geleitet werden müssen frei von Blei und Kupfer sein.
- Autowäschen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig
- Die Geländeoberfläche darf nur um 0,5m verändert werden
- Stützwände sind unzulässig

Auswirkungen:

Im Planungsbereich entsteht eine Neuversiegelung von Boden durch den Bau der Wohnhäuser. Stellplätze und Zufahrten dürfen lediglich teilversiegelt ausgeführt werden. Die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch im Planungsraum nur geringfügig beeinflusst.

Niederschlagswasser das nicht zur Versickerung in die Grünflächen geleitet wird gelangt über eine Leitung zum geplanten Retentionsbecken. Dieses entwässert bei Starkregenereignissen, zeitversetzt zum Regenereignis, in den Seebacher Bach.

Wasserführende Schichten sind nicht bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Die baubedingten, umweltbezogenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Wasser‘, sind als Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen. Insgesamt ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Klima im Landkreis Erding entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt und liegt im Übergangsbereich zum Klimabezirk Oberbayrisches Alpenvorland. (Quelle ABSK Bayern, Natürliche Grundlagen, 2001). Die Niederschläge im Planungsbereich liegen zwischen 850 und 950 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 8 °C.

Der Planungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, einer Straße, sowie bestehender Bebauung. Das Gelände fällt leicht nach Nordosten ab.

Gemäß §1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Dies wurde bei der Planung beachtet, speziell wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

1. Flächenversiegelung / Hitzebelastung:

- Die Versiegelung von Flächen wird so niedrig wie baulich möglich gehalten
- Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen gebaut werden
- Zufahrten und Stellplätze dürfen lediglich teilversiegelt werden
- Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsverbindungsstraße / keine Neuerschließung

2. Nutzung regenerativer Energien:

Die Baukörper sind so ausgerichtet dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht ist. Passive Solareinträge sind durch die Gebäudestellung optimal nutzbar.

3. Förderung der CO₂ Bindung:

Durch festgesetzte Eingrünungen in Richtung Nord- und Südwesten des Planungsbereichs werden die negativen Einflüsse der Neubauten ausgeglichen. Des Weiteren wurden zusätzliche Eingrünungen der nichtüberbauten Flächen festgesetzt.

4. Extreme Niederschläge:

- Das Niederschlagswasser wird in einem Retentionsbecken gesammelt
- Kupfer- und Bleideckungen der Dächer und Rinnen wurden ausgeschlossen

Auswirkungen:

Umgeben von großzügigen landwirtschaftlichen Flächen hat der Planungsbereich mit den geplanten Neubauten keine wesentliche Klimaausgleichsfunktion für die im Norden und Südosten angrenzende Bebauung.

Die Auswirkung des entstehenden Individualverkehrs kann vernachlässigt werden.

Ergebnis:

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Klima / Luft‘ sind als Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.4 Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung:

Naturschutzgebiete, FFH Gebiete sowie punktuelle Artennachweise sind durch die geplante Erweiterung nicht betroffen.

Das kartierte Biotop (ABSP, Landkreis Erding, 2001): ‚Seebacher Bach bei Zeilhofen mit bachbegleitenden, erlengesäumten Uferstreifen und Stauteichen (Nr. 7738, B42.8)‘ wird durch die Lage des Retentionsbeckens auf einer Länge von ca. 20 m tangiert. Das Retentionsbecken nutzt den Bach gegebenenfalls als Vorfluter.

Eine Erhebung der tatsächlich vorkommenden Wildtiere im Planungsbereich (Artenschutzkartierung) ist auf der betroffenen Fläche nicht erfolgt.

Der Geltungsbereich besteht zu 100% aus intensiv genutztem Grünland. Gehölze befinden sich keine im Planungsbereich. Südöstlich wird der Planungsbereich durch eine Ortsverbindungsstraße begrenzt.

Festsetzungen zum Schutz des Biotopes und der Flora und Fauna:

- Oberflächen deren Abwässer in das Retentionsbecken geleitet werden müssen frei von Blei und Kupfer sein.
- Autowaschen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig
- Die Geländeoberfläche darf nur um 0,5m verändert werden
- Stützwände sind unzulässig
- Zäune und Einfriedungen müssen sockellos ausgeführt werden
- In Richtung freie Landschaft wurde eine Ortsrandeingrünung festgesetzt

Auswirkungen:

Intensiv genutztes Grünland wird zugunsten des Wohngebietes aufgegeben. Ein nennenswerter Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen findet nicht statt.

Das kartierte Biotop wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Daher ist in diesem Bereich von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Im gesamten Planungsbereich wurde auf eine großzügige Flächendurchgrünung geachtet. Festsetzungen von Baum- und Strauchpflanzungen durch die Eingrünungen an den Ortsrändern werden den Eingriff mindern und neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.

Ergebnis:

Die umweltbezogenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Flora / Fauna‘ sind als Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Bebauungsplan grenzt direkt an den durch eine Satzung geregelten Ort Zeilhofen an. Durch das vorliegende Planungsverfahren wird der südliche Ortsteil von Zeilhofen um drei dörflich geprägte Einzelhäuser erweitert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom 24. März 2006 stellt diese Fläche als gemischte Baufläche (MI) dar. Der Flächennutzungsplan soll später berichtigt und von Mischgebiet (MI) auf allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Nach §1 Abs. 5, Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Im vorliegenden Plangebiet ist diesbezüglich

aber nur noch ein Grundstück verfügbar. Folgende Grundstücke sind im Umgriff des Satzungsgebietes noch unbebaut, aber nicht verfügbar bzw. nicht geeignet:

- FlNr 62: Grünfläche, nicht bebaubar
- Teilfläche FlNr 2/6: für eine Wohnbebauung nicht geeignet auf Grund ungünstiger Geometrie, Ausrichtung und Lage
- Teilfläche FlNr 14/1: Einzig bebaubares Grundstück, in privatem Eigentum, derzeit nicht verfügbar

Vorbelastungen sind für die Menschen im Gebiet lediglich durch die üblichen landwirtschaftlichen Immissionen gegeben.

Entsprechend § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 8 b ist auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen.

Im vorliegenden Fall sind forstwirtschaftlich keine Auswirkungen zu erkennen. In Bezug auf die landwirtschaftliche Bewertung sind aus folgenden Gründen durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen erkennbar:

- Da die Wohnbebauung dringend erforderlich ist, müssten bei einer Alternativlösung auch an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen aufgehoben werden.
- Die Ausgleichsflächen erfüllen bereits als Ortsrandeingrünung des Baugebietes gestalterische Zwecke und müssen somit nicht zusätzlich den landwirtschaftlichen Flächen entzogen werden.
- Die vorhandenen Böden sind feucht und bieten nur durchschnittliche Bedingungen für die landwirtschaftliche Erzeugung.

Das Vorhaben kann als Vorhaben der Innenentwicklung betrachtet werden, weil es noch im baulichen Verbund mit dem Feuerwehrhaus und einem Einfamilienhaus (FlNr. 59/2), sowie innerhalb der Ortsgrenzen von Zeilhofen liegt.

Auswirkungen:

Die Erschließung erfolgt über die Ortsverbindungsstraße. Eine störende Zunahme des Individualverkehrs kann aufgrund der Größe des Bereiches nicht gesehen werden.

Durch die geplante Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Zugleich wird Wohnraum für die nachwachsende Bevölkerung geschaffen. Es überwiegen hier, in Abwägung privater und öffentlicher Interessen, die Bedürfnisse der jungen, ortsansässigen Familie nach einem Baugrundstück im Heimatort, so dass eine Abwanderung verhindert werden kann.

Ergebnis:

Die umweltbezogenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Mensch‘ sind als Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt im Landschaftsraum Erdinger Holzland. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet stellt sich größtenteils als eine leicht in Richtung Nordosten abfallende, landwirtschaftlich genutzte Fläche, ohne Grünstrukturen, dar. Lediglich im Nordosten des Planungsbereiches befindet sich der Seebacher Bach mit seinen Ufergehölzen.

In Richtung Südosten wird der Planungsbereich durch eine Ortsverbindungsstraße begrenzt.

Auswirkungen:

Die Ansiedlung des Wohngebietes würde in direktem Anschluss an die Ortsbebauung erfolgen. Der neue Ortsrand schließt mit der Bebauung auf dem Flurstück: 59/2, innerhalb der Ortsgrenzen von Zeilhofen, ab.

Aus Richtung Westen kommend werden die neuen Gebäude die bestehenden Sichtbeziehungen zum Ortskern von Zeilhofen nur minimal stören.

Aus Richtung Nordosten kommend wird das Landschaftsbild ebenfalls nur minimal gestört. Aufgrund der Gebäudeabmessungen kann von einem harmonischen Bild gesprochen werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur-Sachgüter

Beschreibung:

Im Ortskern der Ortschaft auf einer Anhöhe liegt folgendes Baudenkmal:
Katholische Fialkirche St. Antonius von Padua (Aktennummer: D-1-77-115-121)

Im unmittelbaren Planungsbereich liegt nach Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege folgendes Bodendenkmal:
,Niederungsburgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit mit zugehörigem Wirtschaftshof und abgegangener barocker Gartenanlage.'

Auswirkungen:

Das Baudenkmal sowie die Sichtbeziehungen dazu werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Zum Schutze der Bodendenkmäler wurde im Bebauungsplan festgesetzt dass vor Baubeginn eine fachgemäße Untersuchung der örtlichen Bodenverhältnisse stattfinden muss, die in Art und Weise sowie im späteren Umgang von der Denkmalbehörde beschrieben wird.

Weitere Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen können, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Ergebnis:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist betroffen, der Umgang damit ist mit dem Amt für Denkmalpflege abzuklären.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleiben.

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

- Geringer Versiegelungsgrad durch niedrige Grundflächenzahl
- Lockere Bebauung
- Eingrünungsmaßnahmen in Richtung freie Landschaft
- Festsetzungen zur Durchgrünung der einzelnen Parzellen
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Energetisch sinnvolle Ausrichtungen der Gebäude
- Minimierung der versiegelten Flächen durch Festsetzungen betreffend der Zufahrten und Stellplätze
- Ausgleichsfläche im Planungsbereich

4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen für das geplante Allgemeine Wohngebiet erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Es wurde die vereinfachte Vorgehensweise angewendet.

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §21 Abs. 1 BNatschG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Die Flächen befinden sich im Nordwesten und Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Berechnung der Ausgleichsfläche:

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Intensiv genutztes Grünland

Kategorie I

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung:

Typ B

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Gesamtfläche Geltungsbereich: ca. 2.662,00 m²

Kompensationsfaktor: 0,2

Gesamtausgleich: ca. 532,40 m²

4.3 Ausgleichsfläche

Gestaltung der Ausgleichsfläche:

Beschreibung des Ist-Zustandes:

Die geplanten Eingrünungsflächen befinden sich im Nordwesten und Südwesten des

Planungsbereiches.

Der Bereich der Eingrünungsflächen wird intensiv als Grünland genutzt.

Entwicklung im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung:

Ziel ist eine lockere Eingrünung durch durchlässige Strauchgruppen, zweireihig, Pflanzabstand: 1,5 m.

Die geplanten Bäume sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzen. Freibleibende Pflanzbereiche im Nordwesten und Südwesten sind mit einer artenreichen Wiesenmischung anzupflanzen und extensiv zu pflegen.

Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Maßnahmen:

Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung und Pflanzung von Gehölzen.

Einzelbäume:

Acer campestre - Feld-Ahorn

Apfel in Sorten

Birne in Sorten

Carpinus betulus - Hainbuche

Die Bäume sind +/- 5 m genau zu pflanzen.

Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana – Hasel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gew. Liguster

Prunus spinosa – Schlehdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum

Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bei Gehölzen mit einer Wuchshöhe von mehr als 2 m, ist auf einen Grenzabstand von mindestens 4 m, zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu achten.

Pflege: Mahd 1x /Jahr; Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pflanzenschutz sind untersagt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es bestehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine alternativen Standorte.

6. Beschreibung der Methodik

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

7. Monitoring

Die Notwendigkeit und Form der Überwachung wird im weiteren Planungsverlauf definiert werden. Speziell im Bereich der Bodendenkmäler muss vor Baubeginn eine noch festzulegende Bodenuntersuchung stattfinden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der vorhergehenden Betrachtungen zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	gering	Geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	gering	Geringe Erheblichkeit
Flora und Fauna	gering	Geringe Erheblichkeit
Mensch	gering	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	gering	Geringe Erheblichkeit
Kultur-Sachgüter	Klärung	Zu klären

Im Auftrag der Stadt Dorfen des Landkreises Erding soll für eine Teilfläche der Flurnummer 58 der Gemarkung Zeilhofen ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Planungsbereich grenzt in Richtung Süd-Osten an eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße, im Nordosten an das bestehende Feuerwehrhaus, an. Des Weiteren grenzen an das geplante Baugebiet ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, in Form von intensiv genutztem Grünland, an. In Richtung Grünland wird eine 5 m breite Ortsrandeingrünung den Planungsbereich einfassen. Ziel ist eine lockere Eingrünung mit durchlässigen Strauchgruppen und einzelnen, freistehenden Bäumen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Bauraum für drei Einfamilienhäuser geschaffen werden. Ziel ist die Ausweisung von Bauraum, vorrangig für ortsansässige Familien, um für deren Kinder Bauland zu gewinnen und somit deren Verbleib im Ort Zeilhofen zu sichern. Nach §1 Abs. 5, Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Im vorliegenden Plangebiet ist diesbezüglich aber nur noch ein Grundstück verfügbar.

Die Ausweisung im Plangebiet soll als WA – Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Das Allgemeine Wohngebiet dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO sind unzulässig, da sie den überwiegend dem ländlichen Wohnen dienenden Gebietscharakter entscheidend stören würden. Dieser Bebauungsplan knüpft dabei an den durch eine Satzung geregelten Ort Zeilhofen an. Durch das vorliegende Planungsverfahren wird der südliche Ortsteil von Zeilhofen um drei dörflich geprägte Einzelhäuser erweitert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom 24. März 2006 stellt diese Fläche als gemischte Baufläche (MI) dar. Der Flächennutzungsplan soll später berichtigt und von Mischgebiet (MI) auf allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Benötigte Ausgleichsflächen könnten im Planungsgebiet liegen.

Das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** ist durch ein Bodendenkmal **betroffen**. die weitere Vorgehensmaßnahme muss mit dem Amt für Denkmalpflege abgesprochen werden.

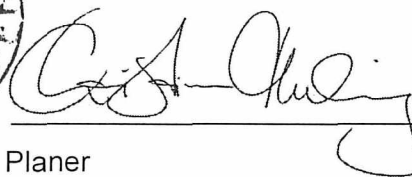
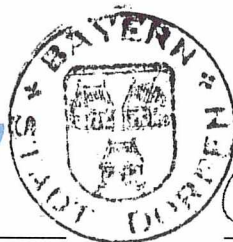
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:

Stadt Dorfen, 10.06.2014



Erster Bürgermeister



Planer