

## **D) Begründung zur Satzung**

### **Inhalt**

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzung
2. Lage und Umgriff
3. Planungskonzept
  - 3.1 Allgemein
  - 3.2 Stellplätze und Garagen
  - 3.3 Immissionsschutz
  - 3.4 Verkehr
  - 3.5 Erschließung
  - 3.6 Voraussetzungen nach §§ 1 und 1a BauGB

## **1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzung**

Für den bisher unbebauten Bereich nordwestlich der Filialkirche St. Antonius in Zeilhofen soll im Auftrag der Stadt Dorfen die planungsrechtliche Grundlage für eine maßvolle Bebauung mit Wohnhäusern geschaffen werden.

Nach bisheriger Rechtslage bestand für den südwestlichen Teil des jetzigen Geltungsbereiches Baurecht auf Grundlage der Städtebaulichen Satzung für den Bereich Zeilhofen. Ursprünglich war beabsichtigt die Grenze des Plangebietes der Städtebaulichen Satzung im Rahmen einer Satzungsänderung nach Nordosten zu verschieben und so Bauraum für zwei zusätzliche Gebäude zu schaffen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege lehnte die Satzung jedoch aufgrund der Störung der Sichtachsen zur Filialkirche St. Antonius ab. Dieser Einwendung wird entsprochen, indem für den Geltungsbereich insgesamt nur zwei Gebäude festgesetzt werden. Zudem werden die Gebäude außerhalb der Hauptsichtachsen platziert. Den Einwendungen des Landratsamtes Erding wird entsprochen, indem für den Planbereich anstelle der Änderung der Städtebaulichen Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von zusätzlichem Bauraum für nicht privilegierte Baumaßnahmen in Zeilhofen. Dies kann im vorliegenden Fall ermöglicht werden, ohne die gewachsene Ortsrandstruktur in etwa durch Ausweisung von neuen Baugebieten maßgeblich zu stören. Vielmehr wird der bisherige Verlauf des Ortsrandes nordwestlich der Kirche abgerundet und die bisher unbebaute Lücke im Ortskern von Zeilhofen geschlossen. Durch Festsetzung der Position der Gebäude auf dem Gelände werden hierbei die Sichtbezüge gewahrt.

Des Weiteren wird ein Planungsansatz aus den Bebauungsplänen *Zeilhofen Ost 1* und 2 fortgeführt, neue Bauflächen vorzugsweise am Hangbereich nördlich der Gemeindeverbindungsstraße auszuweisen. Somit wird verhindert, dass es durch die zusätzliche Bebauung zu einer Reduzierung der Überschwemmungs- und Rückstauzonen des Seebacher Baches kommt.

Grundsätzlich soll durch die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen der Abwanderung junger, ortsansässiger Familien entgegengewirkt werden.

## **2. Lage und Umgriff**

Zeilhofen ist dem Gemeindebereich der Stadt Dorfen zugehörig und liegt ca. 3,5 km westlich von Dorfen im Landkreis Erding. Das 2.772 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet beinhaltet das bisher unbebaute Areal zwischen ehemaliger Dorfwirtschaft (Fl.Nr. 1) und der Filialkirche St. Antonius (Fl.Nr. 15). Im Nordosten schließt das Gebiet mit der bestehenden Bebauung (Garage auf Fl.Nr. 16/1) ab. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten ab und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.03.2006 ist der Bereich als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

## **3. Planungskonzept**

### **3.1 Allgemein**

Bei der Ausarbeitung der Festsetzungen wurde großer Wert darauf gelegt, dass sich die neuen Gebäude in ihrer Gestaltung und Anordnung in besonderem Maße der angrenzenden bestehenden Bebauung und der vorhandenen Geländestruktur anpassen.

Die längsrechteckigen Baukörper mit einfachem Satteldach entsprechen dem traditionellen Baustil der ländlichen Region. Für die äußere Gestaltung sollen ortstypische Materialien wie helle Putzflächen oder Holzverschalungen verwendet werden.

Die Ausrichtung der Gebäude wurde unter Berücksichtigung des Hanggefälles festgelegt. Als Besonderheit gegenüber der Hangstruktur im übrigen nördlichen Ortsbereich von Zeilhofen weist das Gelände im Plangebiet neben dem Nord-Süd- auch ein Ost-West-

Gefälle mit Hauptrichtung nach Westen auf. Die Gebäude wurden daher quer zur Haupthangrichtung, also von Nordost nach Südwest ausgerichtet. Somit bleiben die hangabwärts gerichteten Wandhöhen auf ein verträgliches Maß beschränkt, zumal die maximal zulässige Höhenlage des jeweiligen Fertigfußbodens per Höhenpunkt über NN festgesetzt ist.

Die Baugrenzen definieren die Lage der Gebäude auf den Grundstücken. Die Lage und Größe der Bauräume wurde so gewählt, dass die Sichtbezüge zur Kirche aus Richtung West und Nordwest auch weiterhin gewahrt bleiben.

### **3.2 Stellplätze und Garagen**

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden. In Parzelle 1 kann die Anordnung alternativ in nordöstlicher Verlängerung oder quer zum Wohngebäude erfolgen. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Bauräume angeordnet werden. Die Oberflächen von Einfahrten und offenen Stellplätzen sind so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

### **3.3 Immissionsschutz**

Neben den Immissionen aus der Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist die Glockentätigkeit der benachbarten Filialkirche St. Antonius zu sehen. Die Glocken befinden sich im Glockenstuhl des Kirchturms in einer Entfernung von ca. 35 bzw. 65 Meter südöstlich der neuen Gebäude. Die Immissionen sind ohne Einschränkung zu dulden.

### **3.4 Verkehr**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Dorfstraße von Zeilhofen. Auf Höhe der ehemaligen Gastwirtschaft zweigt eine Stichstraße nach Osten in Richtung Filialkirche ab. Die Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Dorfen und geht in Höhe der Kirche in die private Zufahrt der Familie Haban über. Die Fahrwege liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Nutzung der Fahrwege zur verkehrsmäßigen Erschließung der neuen Gebäude ist durch entsprechende Dienstbarkeiten dauerhaft sicherzustellen.

### **3.5 Erschließung**

Die neuen Gebäude sind vor Fertigstellung fachgerecht an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze anzubinden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Erding Ost.

Schmutzwasser ist in die städtische Kanalisation der Stadt Dorfen einzuleiten.

Anfallendes Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist auf den Flächen des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen. Die Sickerfähigkeit wurde im Rahmen eines geologischen Gutachtens nachgewiesen. Ergänzend sollten zur Dimensionierung der Sickeranlagen entsprechende Sickerversuche durchgeführt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Dorfen sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Hydrantennetz gewährleistet.

### 3.6 Voraussetzungen nach §§ 1 und 1a BauGB

Die Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB wurden durch die Gemeinde geprüft.

Beim vorliegenden Gebiet kann auf großräumige Neuausweisungen im Außenbereich verzichtet werden, da der Bereich bereits im Flächennutzungsplan als mögliches Bauland ausgewiesen ist. Darüber hinaus bestand für den südlichen Bereich des Plangebietes bereits jetzt Baurecht im Rahmen der Städtebaulichen Satzung für Zeilhofen. Der Forderung nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird somit bestmöglichst nachgekommen.

Alternativstandorte hätten eine umfangreiche Neuausweisung von Flächen zur Folge. Des Weiteren wurde zum schonenden Umgang mit Grund und Boden die Bodenversiegelung per Festsetzung auf das notwendige Maß begrenzt.

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

Aus forstwirtschaftlicher Sicht sind im vorliegenden Fall keine Auswirkungen zu erkennen. In Bezug auf die landwirtschaftliche Bewertung sind aus folgenden Gründen durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen erkennbar:

- Da die Bebauung dringend erforderlich ist, Alternativflächen aber nicht zur Verfügung stehen, müssten bei einer Alternativlösung auch an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen aufgehoben werden.
- Bestehende Pflanzflächen am Rand des Geltungsbereiches erfüllen bereits als Versickerungsflächen und als Flächen zur Eingrünung des Baugebietes technische und gestalterische Zwecke und müssen somit nicht zusätzlich den landwirtschaftlichen Flächen entzogen werden.
- Eine Prüfung von Maßnahmen, ob der Ausgleich auch durch Entsiegelung, Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erreicht werden könnte, hat keine Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, die der vorliegenden Planung vorzuziehen wären.

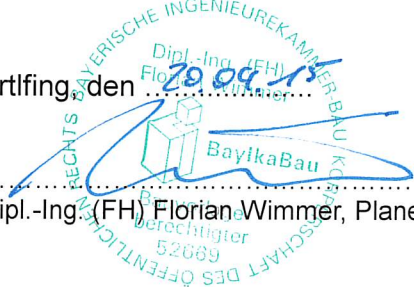
Dorfen, den 20.04.2015

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



Urtlfing, den 20.04.15

Dipl.-Ing. (FH) Florian Wimmer, Planer



## **Umweltbericht**

### **Plangebiet „An der Kirche Zeilhofen“**

Bebauungsplan Nr. 108

Stadt Dorfen

#### **Verfasser:**



Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Christian Mussnig

Stadtplatz 80

84453 Mühldorf

Tel: 08631-185384

#### **Fassung:**

05.11.2014

## **1. Umweltbericht „An der Kirche Zeilhofen“**

### **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 14/1 der Gemarkung Zeilhofen ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Planungsbereich (2.772 m<sup>2</sup>) beinhaltet das bisher unbebaute Areal zwischen ehemaliger Dorfwirtschaft (Fl.Nr 1) und der Filialkirche St. Antonius (Fl.Nr. 15) an. Im Nordosten schließt das Gebiet mit der bestehenden Bebauung (Garage auf Fl.Nr. 16/1) ab. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten ab und wird bisher landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung). Im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.03.2006 ist der Bereich als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll später berichtigt und auf „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) geändert werden.

In Richtung Grünland (Norden) 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 zwei Einfamilienhäuser geschaffen werden. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von zusätzlichem Bauraum für nicht privilegierte Baumaßnahmen in Zeilhofen. Dies kann im vorliegenden Fall ermöglicht werden, ohne die gewachsene Ortsrandstruktur, in etwa durch Ausweisung von neuen Baugebieten, maßgeblich zu stören. Vielmehr wird der bisherige Verlauf des Ortsrandes nordwestlich der Kirche abgerundet und die bisher unbebaute Lücke im Ortskern von Zeilhofen geschlossen. Durch Festsetzung der Position der Gebäude auf dem Gelände werden hierbei die Sichtbezüge zur Kirche gewahrt. Alternativgrundstücke sind, nach Aussage der Stadt Dorfen, in Zeilhofen, derzeit nicht 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 Bau von zwei dörflich geprägten Einzelhäusern ermöglicht.

Die Grundfläche wird auf 160 m<sup>2</sup> 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 Wimmer lehnte Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege eine ursprünglich geplante Satzung aufgrund der Störung der Sichtachsen zur Filialkirche St. Antonius ab. Dieser Einwendung wird entsprochen, indem für den Geltungsbereich insgesamt nur zwei Gebäude festgesetzt werden. Zudem werden die Gebäude außerhalb der Hauptsichtachsen platziert. Die Baugrenzen geben eine Nord-Ost/ Süd-West Ausrichtung der Dachflächen vor.

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 0,70 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig, um die Gebäude an die Hangsituation anzupassen. Die Wandhöhe wird,

gemessen von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, auf maximal 6,50 m festgelegt.

Anfallendes Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist auf den Flächen des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen. Die Sickerfähigkeit wurde, laut Planungsbüro Wimmer, im Rahmen eines geologischen Gutachtens, nachgewiesen. Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

## **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
  - Äußerst lockere Bebauung
2. Maßnahmen der Innenentwicklung:
  - Baugebiet gemäß bestehenden Flächennutzungsplan
  - Flächen bereits genehmigter Planungsbereiche stehen nicht mehr zur Verfügung.
3. Qualität der Landwirtschaftlichen Fläche:
  - Der Planungsbereiches bietet nur einen durchschnittliche Nutzbarkeit des Grünlandes für die Landwirtschaft
4. Bodenschutz:
  - Die Versiegelung von Flächen wird so niedrig wie baulich möglich gehalten
  - Zufahrten und Stellplätze dürfen lediglich teilversiegelt werden
  - Die Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße
5. Sicherung von Freiräumen:
  - Nicht überbaute Flächen müssen begrünt werden
  - Zur freien Landschaft hin wurde eine lockere 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
  - Zufahrten und Stellplätze dürfen lediglich teilversiegelt werden
  - Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt / 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 CO<sub>2</sub> Bindung:

Durch festgesetzte Eingrünungen in Richtung Norden, sowie die textlich festgesetzten Pflanzverpflichtungen innerhalb des Planungsbereichs, werden die negativen Einflüsse der Neubauten ausgeglichen.

#### 4. Extreme Niederschläge:

- Das Niederschlagswasser wird im Planungsbereich versickert.

#### 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 dar. Der Flächennutzungsplan soll später berichtigt und von ‚Gemischter Baufläche‘ 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 liegt ca. 80 m nördlich des folgenden Biotops:

Objektnummer: 7738 B42.8

Name: Seebacher Bach bei Zeilhofen mit bachbegleitenden, erlengesäumten Uferteichen und Stauteichen. Der Planungsbereich ist durch eine Straße und eine weitere Reihe von Wohnbebauung vom Biotop getrennt.

Punktuelle Artennachweise sowie Waldflächen sind nicht betroffen.

#### Gutachten / Berichte:

-Geotechnisches Gutachten vom 21.05.2014.

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

### Lage und Umgebung:

Das ca. 2.770 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet befindet sich an einem von Nord-Osten nach Süd-Westen abfallenden Hang im Zentrum von Zeilhofen, Stadt Dorfen, Landkreis Erding. Der hier betrachtete Planungsabschnitt „An der Kirche Zeilhofen“ 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 Nordosten schließt das Gebiet mit der bestehenden Bebauung (Garage auf Fl.Nr. 16/1) ab. Der gesamte Osten wird durch die Zufahrt zum bebauten Grundstück der Flurnummer 16/1 begrenzt. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten ab und wird bisher landwirtschaftlich genutzt





6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen ( z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

Ja ☒ nein ☐

Art der Maßnahmen:

- Ortsrandbegrünung im Norden
- Im Süden wurde zugunsten der Sichtachsen zur Kirche auf Festsetzungen verzichtet

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

## **2.1 Schutzgut Boden**

siehe Checkliste.

### Ergebnis:

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

## **2.2 Schutzgut Wasser**

siehe Checkliste.

### 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**

siehe Checkliste.

### Ergebnis:

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

## **2.4 Schutzgut Flora und Fauna**

siehe Checkliste.

### Ergebnis:

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

## **2.5 Schutzgut Mensch**

siehe Checkliste.

### Ergebnis:

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

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

siehe Checkliste.

### 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 Filialkirche St. Antonius von Padua (Aktennummer: D-1-77-115-121)

### Auswirkungen:

Das Baudenkmal sowie die Sichtbeziehungen dazu werden durch die geplante Bebauung nur in geringem Umfang beeinträchtigt.

Die Lage der Baukörper wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

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:

siehe Checkliste.

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

## **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 (Nord)

- 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
- siehe Checkliste.

#### 4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Da alle Punkte der Checkliste mit ‚ja‘ beantwortet werden konnten besteht keine Verpflichtung zu weiterem Ausgleich.

#### 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. Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise wurde angewandt. Die Ergebnisse wurden auf die Betrachtung der Schutzgüter im Umweltbericht übertragen.

#### 7. Monitoring

Die Notwendigkeit und Form der Überwachung wird im weiteren Planungsverlauf definiert werden.

#### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der vorhergehenden Betrachtungen zusammen:

| Schutzgut        | Auswirkungen | Ergebnis              |
|------------------|--------------|-----------------------|
| Boden            | gering       | Geringe 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 | gering       | Geringe Erheblichkeit |

Im Auftrag der Stadt Dorfen des Landkreises Erding soll für eine Teilfläche der Flurnummer 14/1 der Gemarkung Zeilhofen ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Planungsbereich (2.772 m<sup>2</sup>) beinhaltet das bisher unbebaute Areal zwischen ehemaliger Dorfwirtschaft (Fl.Nr 1) und der Filialkirche St. Antonius (Fl.Nr. 15) an. Im Nordosten schließt das Gebiet mit der bestehenden Bebauung (Garage auf Fl.Nr. 16/1) ab. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten ab und wird bisher landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung). Im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.03.2006 ist der

Bereich als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll später berichtigt und auf ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) geändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Bauraum für zwei Einfamilienhäuser geschaffen werden. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von zusätzlichem Bauraum für nicht privilegierte Baumaßnahmen in Zeilhofen. Dies kann im vorliegenden Fall ermöglicht werden, ohne die gewachsene Ortsrandstruktur in etwa durch Ausweisung von neuen Baugebieten maßgeblich zu stören. Vielmehr wird der bisherige Verlauf des Ortsrandes nordwestlich der Kirche abgerundet und die bisher unbebaute Lücke im Ortskern von Zeilhofen geschlossen. Durch Festsetzung der Position der Gebäude auf dem Gelände werden hierbei die Sichtbezüge zur Kirche gewahrt. Alternativgrundstücke sind, nach Aussage der Stadt Dorfen, in Zeilhofen, derzeit nicht 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 Bau von zwei dörflich geprägten Einzelhäusern ermöglicht.

Im Zuge der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, wurde die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise verwendet (Abbildung 2 des Leitfadens). Die vorliegende Planung erfüllt alle Kriterien des Leitfadens zur vereinfachten Vorgehensweise. Da diese Checkliste alle relevanten, schädlichen Einflüsse auf die folgenden Schutzgüter ausschließt, werden sie in diesem Umweltbericht nicht einzeln aufgeführt.

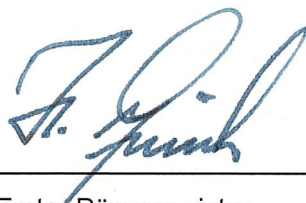
Alle Punkten konnten mit 'ja' beantwortet werden.

Zusätzliche Ausgleichsflächen im Planungsbereich sind nicht erforderlich.

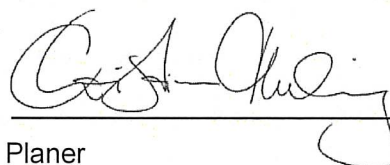
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### Aufgestellt:

Stadt Dorfen,



Erster Bürgermeister

Planer