

Umweltbericht

zum Bebauungsplan

„Südlich der Krautgärten“ in Dorfen

Juni 2008

Auftraggeber: Hörmann Grundbesitz GbR
Marienplatz 1
84405 Dorfen

Auftragnehmer: Stadt Dorfen
Bgm. Heinz Grundner
Rathausplatz 2
84405 Dorfen
08081- 411- 0
www.dorfen.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Maria Kern
Bachleiten 1
84424 Isen
Tel: 08083-54499
maria.kern@drachenpfade.de

Gliederung des Umweltberichtes

1. Allgemeines

Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes
Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebietes
Bisheriges Planungsrecht
Kurzdarstellung Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung
Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Bestandsbeschreibung
Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung
Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung
Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Luft und Klima

Bestandsbeschreibung
Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung
Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wechselwirkungen

3. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand angepasst und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich auf der Flurnummer 711, Gemarkung Dorfen und hat eine Größe von ca. 10.365 qm.

Es liegt südwestlich des Stadtkerns von Dorfen und wird mit einer bestehenden Siedlungsstrasse (Kommerzienrat-Meindl-Strasse) von der B15 aus erschlossen.

Im Osten wird es von einer bestehenden Siedlungsbauung begrenzt, im Westen von einer Birkenallee, die als Naturdenkmal eingestuft ist.

Nördlich vom Planungsgebiet befinden sich Krautgärten entlang der Birkenallee. Dies sind schmale, lange Fluren, die sich fast über die ganze Breite des Planungsgebietes erstrecken und hobbygärtnerisch genutzt werden.

Von Süden her grenzen an das Baugebiet landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und ein kleiner Wasserlauf, der das westlich gelegene Überlaufbecken speist.



Bisheriges Planungsrecht

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP), bzw. der Regionalplanung der Stadt Dorfen ist das Planungsgebiet gemäß dem Ziel BII 2.3, als Siedlungsentwicklungsgebiet vorgesehen. Die Planung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Dorfen vom März 2006.

Kurzdarstellung Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Im Plangebiet ist der Bau von 5 Einfamilienhäusern mit Garagen und KG Ersatzräumen vorgesehen (Allgemeines Wohngebiet WA).

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens.

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen, zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Die Lärmemission durch die südlich gelegene Bahnlinie kann evtl., trotz des großen Abstands, an den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags um bis zu 2,4 dB(A) und 45 dB(A) nachts um bis zu 7,4 dB(A) überschreiten.

Des weiteren kann auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zur rechnen sein.

Das Planungsgebiet wird von einer oberirdischen 20 kV Freileitung durchschnitten.

2.1.2 zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Es sind 5 Einfamilienhäuser geplant. Durchschnittlich ist jedes Wohnhaus mit ca. 3,2 Personen belegt. Es werden also ca. 16 Erwachsene und ca. 7 schulpflichtige Kinder in dem Gebiet wohnen.

Wenn vom Durchschnittswert, der besagt, dass jede 2. Person ein Auto besitzt, ausgegangen wird, bedeutet das 8 zusätzliche Autos, die erfahrungsgemäß 3-4 mal pro Tag bewegt werden. Daraus ergeben sich 28 Fahrzeuge pro 24 h. Mit Besuchern und Versorgungsdiensten kann mit ca. 33 Fahrten pro 24 h gerechnet werden. Dies stellt keine gravierenden Auswirkungen dar.

Hinsichtlich des Erholungs- und Freizeitwertes ist durch die Ausgleichsflächen 1 und 2 eine wesentliche Aufwertung vorauszusehen. Der kleine Wasserlauf im Süden wird für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar.

Des weiteren ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich in irgendeiner Weise (Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen. etc.) nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

2.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Bahnstrecke abgewandten Seite angeordnet sind. Sollte dies nicht möglich sein, sind vor die Fenster von Wohn- und Schlafräumen Wintergärten mit seitlicher Belüftung oder sonstige gleichwertiges Schallschutzmassnahmen einzuplanen. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz bei Fenstern“ ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und entlüftungsanlage vorgesehen ist.

Die Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen ist von den zukünftigen Bewohnern zu dulden.

Die oberirdische 20 kV Freileitung wird entfernt und in einer 20 kV Erdkabeltrasse verlegt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Bundesschutzgesetz, Landschaftsgesetz und das Baugesetzbuch geben den Handlungsrahmen vor, an den es sich bei einem Eingriff in Natur und Landschaft zu halten gilt. Hierbei steht der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Vordergrund.

Bestandsbeschreibung

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich eine Birkenallee, die als Naturdenkmal eingestuft ist.

Der kleine Wasserlauf im Süden hat ein ziemlich steiles Ufer, ist in Bereich des Planungsgebietes nicht eingegrünt und teilweise verrohrt.

Die restliche Fläche ist intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche.

Das ökologische Potential des Grundstückes ist abgesehen der Flächen entlang der Birkenallee und des Wasserlaufs, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als mittelwertig einzustufen.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Als wesentliche Eingriffe sind zu verzeichnen:

Bebauung durch Hauptgebäude, Garagen und KG Ersatz, von	ca. 1.300 qm,
Öffentliche Flächen/Verkehrsflächen	ca. 587 qm,

das ergibt eine Neuversiegelung von ca. 18%, d.h.	ca. 1.887 qm
---	--------------------

Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Wege dürfen nicht gänzlich versiegelt werden, sondern müssen mit sickeroffenen Belägen versehen werden.

Ansonsten sind keine nachteiligen Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Anordnung der Gebäude als Einzelhäuser, die relativ großen Grundstücke, die niedrige Höhe der Gebäude, die niedrige Dachneigung und die großen Abstände dazwischen wird ein sanfter Übergang von der dichten, bestehenden Siedlung im Osten zum Naturdenkmal Birkenallee / zur freien Natur im Westen erzielt.

Ausgleichsfläche 1, zwischen Birkenallee und Grundstücksgrenze (G1-G5) – 2.515,23 qm:

Um die Birkenallee als Ensemble nicht zu mindern, wird ein ca. 15 m breiter Streifen als extensive Wiese (2mal/Jahr gemäht, kein Düngereintrag, Mähgut abtransportieren) angelegt.

Zu den Grundstücksgrenzen hin erfolgt eine lockere Heckenanpflanzung, die sich stufenförmig aufbaut, bisweilen unterbrochen, d.h. durchlässig ist und aus heimischen Heckenpflanzen/Vogelnährgehölzen besteht.

Ausgleichsfläche 2, entlang des Wasserlaufs im Süden – 1.187,82 qm:

Das Betonrohr wird entfernt und der Querschnitt des Grabenbetts unregelmäßig aufgeweitet. Ziel ist das Wasser zugänglich und erlebbar zu machen und durch Sitzsteine, Trittsteine u.ä. vielfältige Lebensräume zu schaffen und zum Verweilen einzuladen.

Auch hier wird durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Pflanzen (z.B. Kopfweiden) eine Ortseingrünung erzielt.

Die privaten Gartengrundstücke müssen mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Je angefangene 300 qm Gesamtgrundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Zäune sind nur ohne Sockel zulässig und damit für Kleintiere durchlässig.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 10.365 qm und ist nicht bebaut.

Unter der Mutterbodenschicht befindet sich Torf-/Lehmgemisch und tragfähiger Grund stellt sich erst nach ca. 4,0 m ein.

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Als wesentliche Eingriffe sind zu verzeichnen:

Bebauung durch Hauptgebäude, Garagen und KG Ersatz, von
Öffentliche Flächen/Verkehrsflächen

ca. 1.300 qm,
ca. 587 qm,

das ergibt eine Neuversiegelung von ca. 18%, d.h.

ca. 1.887 qm

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Stabilisierung des Bodens wird durch das CSV-Verfahren (Fa. Laumer) erreicht.

Ausgleichsmaßnahmen vernetzen sich hier mit Ausgleichsmaßnahmen für Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft. Die Ausgleichsflächen werden in Punkt 2.2.3 beschrieben.

2.4 Schutzgut Wasser

Hier steht der Schutz von Gewässer und ihre Funktionen für Mensch und Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, dem Abwasser, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Bei dem angrenzenden kleinen Wasserlauf im Süden besteht keine Hochwassergefahr, da das Gewässer einen ausreichend breiten Querschnitt hat und direkt in das westlich gelegene Regenrückhaltebecken fließt.

Der Grundwasserspiegel befindet sich ca. 1,50 m unter dem Geländeniveau.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Niederschlagswasser von den Dach-, Hof- und Straßenflächen kann nicht auf dem Grundstück versickert werden, sondern muss in das südlich laufende Gewässer eingeleitet werden, welches direkt in das nahe Regenrückhaltebecken fließt.

Die Abwässer werden durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Stadt Dorfen abgeleitet.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf Grund der schwankenden Grundwasserstände sind Kellerbauwerke nicht zu empfehlen. Als Ersatz sind Flächen für ebenerdige Lagerräume vorgesehen. Möchte man auf einen Keller doch nicht verzichten, ist der Bau einer wasserdichten Konstruktion notwendig.

Der Bau von Regenwasserzisternen, zur Nutzung des Regenwassers als Toilettenspülung und Gartenbewässerung ist ausdrücklich erwünscht. Sie müssen jedoch den DIN Normen

entsprechen und vor Inbetriebnahme durch den Wasserzweckverband abgenommen werden.

Bei der Versiegelung der Flächen wird auf hohe Wasserdurchlässigkeit geachtet.

Es entstehen wenig bis keine nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben.

Auch hier vernetzen sich die Ausgleichsmaßnahmen. Durch die Aufwertung des kleinen Wasserlaufes (siehe Ausgleichsfläche 2, unter Punkt 2.2.3 beschrieben) wird ein positiver Effekt im Bereich Schutzgut Wasser erzielt.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Durch die freie, unbebaute Fläche ist eine gute Durchlüftung bisher gewährleistet. Lufthygienische Belastungen sind einzig durch die landwirtschaftliche Nutzung gegeben.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die schwache bis mäßige lufthygienische Belastung stammt in erster Linie vom Autoverkehr und vom Hausbrand. Hier ist anzumerken, dass durch modernste Techniken eine Minderung von Schadstoffen in Autoabgasen und Feuerung in den letzten Jahrzehnten erzielt wurde.

Insgesamt besitzt Siedlungsklima, wie es hier entstehen wird, für den Menschen günstige bioklimatische Eigenschaften.

Es ist des weiteren nicht davon auszugehen, dass die Bebauung eine Beeinträchtigung des Luftaustausches mit sich bringt, da durch geringen Versiegelungsgrad, Grünflächen und lockere Bebauung Belüftung und Belichtung gewährleistet wird.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Keine nachteiligen Auswirkungen, keine Maßnahmen erforderlich

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Kultur- und Bodendenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde, gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Keine Auswirkungen

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspekts von entsprechender Bedeutung sind. Die hier gewährte schutzgutbezogenen Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen.

4. Zusammenfassung

	Zu erwartende Ein- bzw. Auswirkung durch das Vorhaben	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Schutzgut Mensch	ca. 33 Autofahrten pro 24 h mehr, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des kleinen Wasserlaufes, Aufwertung des Erholungs- und Freizeitwertes durch die Ausgleichsflächen 1 und 2	Schallschutz an den zur Bahnstrecke gewandten Fenstern u.U. nötig
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft	Neuversiegelung von 1887 qm Fläche	Ausgleichsfläche 1: 10 bis 15 m breite extensive Wiese und anschließende lockere, stufenförmige Vogelschutzhecke aus heimischen Gehölzen Ausgleichsfläche 2: Entfernung des Betonrohres, Aufweitung des Querschnitts des Wasserlaufes, durch Sitz-, Trittsteine u.ä. Wasser erlebbar machen und vielfältige Lebensräume schaffen, Ortseingrünung durch lockere Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen
Schutzgut Boden	Neuversiegelung von 1887 qm Fläche	Stabilisierung des Bodens durch CSV-Verfahren (Fa. Laumer) Vernetzung mit Ausgleichsmaßnahmen bei Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft (Ausgleichsfläche 1 und 2)
Schutzgut Wasser	Einleitung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen in den kleinen Wasserlauf, der in das Regenrückhaltebecken fließt, Wenig, bis keine Auswirkungen durch das Vorhaben,	Kellerbauwerke nicht empfohlen, Regenwasserzisternen ausdrücklich erwünscht, auch hier Vernetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufwertung des Wasserlaufes, siehe Ausgleichsfläche 2
Schutzgut Luft und Klima	Keine nachteiligen Auswirkungen	Keine Maßnahmen erforderlich

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine tiefgreifenden, verschlechternden Auswirkungen zu erwarten sind und eine umfassende Aufwertung des Planungsgebietes die Folge sein wird.