

Stadt Dorfen, Landkreis Erding

Bebauungsplan „Zeilhofen Ost II“

Begründung zum Bebauungsplan
mit Umweltbericht

Architekt:

ANGER I GROH I ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Am Oberfeld 5, 84405 Dorfen

Tel: 08081- 95 37 40

Landschaftsarchitekt:

Max Bauer

Pfarrer-Ostermayer-Str. 3

85457 Wörth

Tel: 08123 – 23 63



Dorfen, 08.05.2007

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Auf Antrag des Grundstückseigentümers, Engelbert Thaler, Zeilhofen 21, 84405 Dorfen und dessen Tochter Maria Huber mit Ehemann Michael Huber, soll für eine Teilfläche (TF) mit der Flurnummer 82, Gemarkung Zeilhofen ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom März 2006 stellt diese Fläche als Wohngebiet (W) dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung einiger Einfamilienhäuser (Drei Einzel- oder Doppelhäuser) geschaffen werden.

Dieser Bebauungsplan stellt dabei den **zweiten Abschnitt** des Planungsvorhabens „Zeilhofen Ost“ dar, und wird des weiteren mit „Zeilhofen Ost II“, Bebauungsplan Nr. 67 bezeichnet.

Grund für das gesamte Planungsverfahren ist der Bedarf an Grundstücken für junge, ortsansässige Familien. Um deren Abwanderung zu verhindern, sollen Parzellen im Einheimischen-Modell angeboten werden. Dabei wird der zweite Planungsabschnitt „Zeilhofen Ost II“ vorgezogen, weil die Nachfrage nach Einfamilienhäusern durch die Familie des Grundstücksbesitzers der Teilfläche Fl.-Nr.: 82, Engelbert Thaler, dringend vorhanden ist, während die privaten Verhältnisse des Eigentümers der ortsnäheren Teilfläche Fl.-Nr. 80 (entspricht Abschnitt „Zeilhofen Ost I“) deren Ausweisung als Bauland momentan noch nicht zulassen. Durch das langfristige Planungsverfahren und nach Realisierung beider Abschnitte entsteht eine zusammenhängende, an den Ort Zeilhofen gelagerte Siedlung von dörflich geprägten Einzel- und Doppelhäusern.

2. Lage und Bestand

Das ca. 3.240 m² große Planungsgebiet befindet sich im Osten von Zeilhofen, Stadt Dorfen, an einem nach Süd-Westen hin abfallenden Hang. Die Höhenlage bezogen auf den Meeresspiegel beginnt bei 554 m. ü. NN im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße und reicht bis 565 m. ü. NN. am nordwestlichen Ende des Geltungsbereiches. Der Höhenabfall innerhalb des Planungsgebietes beträgt somit ca. 11 m. Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Gefälle am Hang von 14%.

Der hier betrachtete zweite Planungsabschnitt („Zeilhofen Ost II“) ist ca. 160 m vom derzeitigen Ortsrand abgerückt. Nach Umsetzung des ersten Abschnitts („Zeilhofen Ost I“) ist diese Siedlungs-Lücke wieder geschlossen. Die Planungsfläche selbst einschl. der umgebenden Flächen ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süd-Westen begrenzt die Ortsverbindungsstraße das Baugebiet. Südlich der Verbindungsstraße verläuft der Seebacher Bach mit einem Stauteich. Auf dem Baugrundstück befindet sich ein alter Stadel der vom Grundstückseigentümer zeitnah abgebrochen und fachgerecht entsorgt wird, so dass das Bauland lastenfrei übergeben werden kann. An das Bauland angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bauwerber werden hiermit ausdrücklich darauf

hingewiesen, das dadurch Staub-, Geruch- oder Lärmimmissionen entstehen können. Sofern diese Emissionen unvermeidbar sind, können diese nicht beanstandet werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (TF):

- Ca. 2750 m² auf Fl.-Nr. 82(TF) für die Bauparzellen, davon
ca. 570 m² für die Ortsrandeingrünung
- Ca. 490 m² für Fl.-Nr. 82 (TF) für die neue Erschließungsstraße und den Gehweg
- Ca. 500 m² auf Fl.-Nr. 28 (TF) für die Ortsverbindungsstraße Zeilhofen – Dorfen

3. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süd-Westen an die Ortsverbindungsstraße Oberdorfen - Zeilhofen. Von dieser Straße aus soll eine neu zu errichtende Erschließungsstraße die neuen Parzellen erschließen. Dabei wird die Straße erst senkrecht von der Verbindungsstraße abgeleitet und nach Nord-Osten geführt, bevor sie nach etwa 20 Metern eine 90°-Kurve nach Nord-Westen macht. Nach weiteren 30 Metern endet die Straße vorerst an der Grundstücksgrenze bzw. an der Grenze des Geltungsbereiches. Auf diese Weise ist die weitere Fortführung des Straßenverlaufs zur Erschließung des Planungsgebietes „Zeilhofen Ost I“ gewährleistet und vorbereitet. Die Erschließungsstrasse soll mit einer Mindestbreite von 5,00 m ausgeführt werden. Auf beiden Seiten soll ein Bankett mit einer Breite von je 50 cm aus wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden. Der Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstrasse in die Ortsverbindungsstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von Nebengebäuden vollständig freizuhalten. Einfriedungen und Anpflanzungen in diesem Bereich dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Der Kronenansatz von Bäumen muss mindestens 2,50 m über Strassenniveau liegen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Einmündung gut einsehbar bleibt. Die Ausbildung des Sichtdreiecks nach den Maßgaben der EAE 85/95 wie im Plan dargestellt, ist hier von wesentlicher Bedeutung für das sichere Abbiegen. Dabei wird der Stadt Dorfen empfohlen, eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h im Bereich der Einmündung umzusetzen. Entlang der Ortsverbindungsstraße ist ein Gehweg mit 1,5 m Breite geplant, der in seiner Fortführung den Ortskern Zeilhofen anbindet.

4. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Das **Allgemeine Wohngebiet** dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es kommt dem regionalen Bedarf nach ortsnahen Baugrundstücken für Einzelhäuser nach. 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 begrenzt. Hierbei wird die Obergrenze des § 17 der BauNVO nicht erreicht, da eine lockere Einfamilien-

hausbebauung unterstützt werden soll. Abweichend von § 19 (4) der BauNVO kann die maximal zulässige Grundfläche um 70 % durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen einschl. deren Zufahrten überschritten werden.

Die Position der Gebäude ist durch Baugrenzen auf dem Planungsgebiet eingegrenzt. Diese wurden so gewählt das die Häuser möglichst weit von der Verbindungsstraße entfernt liegen, gleichzeitig aber gewissen Spielraum für die individuelle Planung der einzelnen Häuser lassen. Außerdem geben die Baugrenzen eine Süd-West-Ausrichtung der Dachflächen vor, so das Anlagen zur solaren Energiegewinnung optimal genutzt werden können. Die Abstandsflächen nach BayBO sind zu den benachbarten Baugrundstücken nachzuweisen und einzuhalten.

Grundsätzlich soll eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Hierbei sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bis 1,0 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig, um das Gebäude an die Hangsituation anzupassen. Beispielhafte Gebäudeschnitte, unter Berücksichtigung der Hanglage, sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die Wandhöhe wird, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, auf maximal 5,80 m festgelegt. Für den Fall einer gewählten Wandhöhe von maximal 4,50 m wird die Ausführung eines Zwerchgiebels je Gebäude gestattet, um die Belichtung und die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern. Die Breite des Zwerchgiebels ist auf ein Drittel der Gebäudelänge beschränkt.

Als Dachform wird, aus der Umgebung abgeleitet, das Satteldach vorgeschrieben, wobei sowohl asymmetrische als auch versetzte Satteldächer zulässig sind. Diese sollen als zusätzliche Möglichkeiten angeboten werden, um auch mit der Dachform auf die ausgeprägte Hangsituation zu reagieren. Die Dachneigung der Hauptgebäude soll zwischen 24° und 32° liegen.

Doppelhäuser sind in Bezug auf ihre Wandhöhe, Dachneigung und Gebäudetiefe profilgleich zu errichten. Deren Fassaden- und Dachgestaltung ist aufeinander abzustimmen und möglichst ähnlich auszuführen.

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sollen ortstypische Materialien verwendet werden: Dementsprechend sollen die Fassaden hell verputzt oder mit Holzverschalung verkleidet werden. In Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) 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.

5. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Für alle neu zu errichtenden Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind zwei Wohneinheiten möglich. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Für Wintergärten darf die Baugrenze bis 2,50 m Tiefe und einer Fläche von 12,0 m² überschritten werden. Nebengebäude im Sinne der §§ 14 und 23(5) BauNVO sind, ausser im Bereich des Sichtdreiecks, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Von diesen Festsetzungen bleibt die Abstandsflächenregelung nach BayBO unberührt. Vor die Außenwand vortretende Bauteile im Sinne des Art. 6 (3) BayBO z.B. Eingangsüberdachungen, Erker und Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter überschreiten wenn sie von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,00 Meter entfernt bleiben.

6. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen vom 01.07.2005 die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Auf die verbindliche Ausweisung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird bewusst verzichtet, um die individuelle Bepanung der Grundstücke nicht zu sehr einzuschränken. Um aber an der gewollt locker zu bebauenden Hangsituation die Entstehung von zu großen Garagenbauten zu verhindern, dürfen Garagen je Grundstück maximal eine Grundfläche von 50 m² einnehmen. Weitere Stellplätze müssen als Carports oder offene Stellplätze errichtet werden. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden.

7. Versorgung und Entsorgung

7.1 Regenwasser

Auf dem Planungsgebiet wurden zwei Bohrungen zur Ermittlung des Untergrunds und zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt (Frauscher Geologie, Bergfeldstraße 23, 84427 St. Wolfgang/ Armstorf, Tel: 08081-95 40 51). Die versickerungswirksamen Schichten wurden nach DIN 18130-1 weitgehend als **schwach durchlässig** eingestuft. Günstige Randbedingungen für eine Versickerung liegen demnach nicht vor, so dass anfallendes Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle in den bestehenden Weiher südlich der Ortsverbindungsstraße eingeleitet werden muss. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) sind dabei von allen Beteiligten einzuhalten um eine unbelastete Weiterleitung des gestauten Wassers in den Vorfluter Seebacher Bach sicherstellen zu können. In die Regenwasserkanäle darf kein verschmutztes Wasser, wie z. B. durch Autowäsche, eingeleitet werden.

7.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwässer müssen an die städtische Kanalisation angeschlossen werden. Ein entsprechender Kanal von Zeilhofen nach Oberdorfen ist bereits im Bau. Dieser wird entlang der Ortsverbindungsstraße Oberdorfen-Zeilhofen gebaut, so daß die Entsorgung des Schmutzwassers sichergestellt ist.

8. Umweltbericht

8.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Stadt Dorfen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Osten von Zeilhofen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.000 qm. Geplant sind 3 Bauparzellen, die wie für den ländlichen Raum typisch, großzügig gehalten werden. Für die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzende Eingrünung sind 570 qm vorgesehen. Ferner werden die einzelnen Bauparzellen durch entsprechende Festsetzungen durchgrünt. Die Erschließung erfolgt über die Ortsverbindungsstraße Zeilhofen – Dorfen.

Grund für die Ausweisung ist der Bedarf an Bauflächen innerhalb des Ortes. Es sollen nach dem Einheimischen-Modell Möglichkeiten zum Verbleib ortsansässiger junger Familien geschaffen werden, um eine Abwanderung zu verhindern. Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

8.2 Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurde das Arten-Biotopschutz-Programm des Landkreises Erding (Stand März 2001) mit amtlicher Biotopkartierung sowie der Flächennutzungsplan verwendet.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Gemäß dem Regionalplan Nr. 14 für München liegt Zeilhofen an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung zwischen dem Mittelzentrum Erding und dem möglichen Mittelzentrum Dorfen. Es ist jedoch nicht als Bereich für eine Siedlungsentwicklung gekennzeichnet.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Wohngebiet dargestellt, d.h. der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

8.3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

8.3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet liegt im Osten Zeilhofens, etwas abgerückt von der nächstgelegenen Bebauung. Es wird derzeit – ebenso wie die umgebenden Flächen – landwirtschaftlich genutzt; im Westteil des Areals steht eine alte Scheune. Im Süden grenzt eine Gemeindeverbindungsstraße an den Geltungsbereich. Südlich davon verläuft der Seebacher Bach mit einem Stauteich.

8.3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich gehört die Fläche zur Untereinheit 060-A „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“. Das Baugebiet selbst liegt im Hang, der nach Nordosten hin ansteigt. Die Böden im Planungsareal sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt und nach Sickerversuchen als nicht versickerungsfähig eingestuft worden.

8.3.3 Klima/ Luft

Die Fläche hat keine besondere klimatische Bedeutung. Das Kleinklima wird durch die relativ warme Südhanglage geprägt.

8.3.4 Wasser

Das Grundwasser liegt außerhalb der Eingriffsbereiche.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft der unter der Biotop-Nr. 7738B42.9 kartierte Seebacher Bach mit erlengesäumten Uferstreifen und Stauteich. Das Biotop ist regional bedeutsam und hat nach § 13 d BayNatSchG geschützte Teilbereiche. Der Stauteich ist ebenfalls von Gehölzen umgeben.

Das Baugebiet liegt weder in einem Hochwasser- noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Aufgrund der Hanglage muss jedoch sowohl mit aus dem Hang austretendem Schichtwasser als auch mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden.

8.3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffes nur Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, da das Planungsareal derzeit landwirtschaftlicher Nutzung unterliegt bzw. teilweise bebaut ist. Gehölze sind auf der Fläche ebenfalls nicht vorhanden. Der südlich des Geltungsbereiches verlaufende Bach und der Weiher mit Erlensaum haben Lebensraumfunktion für Flora und Fauna; Teilbereiche sind nach § 13 d BayNatSchG geschützt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich jedoch keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen.

8.3.6 Landschaftsbild/ Erholung/ Kultur- und Sachgüter

Das Landschaftsbild wird durch das Tal mit dem Seebach und seinem als vertikale Grünstäur wirkenden Gehölzsaum sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Aufgrund des bewegten Reliefs und der dörflich geprägten Siedlungen mit Gehölzbeständen ergibt sich ein relativ abwechslungsreiches Gefüge. Für die Erholung hat das Gebiet keine besondere Bedeutung. Baudenkmäler oder andere Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht vorhanden.

8.3.7 Mensch

Vorbelastungen für den Menschen sind im Gebiet lediglich durch die üblichen Immissionen durch die Landwirtschaft gegeben. Die Verkehrsgeräusche von der St 2084 sind durch die Lage am Hangfuß nur in geringem Maße wahrnehmbar.

8.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Baugebietes sind aufgrund der Hanglage leichte Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt zwangsweise auch Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie Flächenversiegelung mit sich. Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen werden nicht beeinflusst, da bezogen auf die freie Umgebung nur ein kleiner Bereich bebaut wird. Einflüsse auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Allerdings ist aufgrund der Hanglage sowohl mit dem Austreten von Schichtwasser als auch mit unkontrolliert ablaufendem Oberflächenwasser zu rechnen, was Schäden an den Gebäuden nach sich ziehen kann. Entsprechende Gegenmaßnahmen sind dem nachfolgenden Punkt 8.5 zu entnehmen.

Da die Bedeutung der Fläche selbst für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut nur durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Beeinträchtigungen des südlichen gelegenen Biotops sind durch die 3 Wohngebäude nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild entstehen aufgrund der geringen Größe des Baugebietes ebenfalls kaum. Bedeutende Blickbeziehungen sind nicht vorhanden.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen noch weiter zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- lockere Gruppierung der Baukörper mit relativ großzügigen Grundstücken, um den dörflichen Charakter zu erhalten
- Planung einer zügigen Fortsetzung des jetzt entwickelten Bereiches in Richtung Westen zum Anschluss an den bestehenden Ortsrand
- Anlage eines 5 m breiten privaten Grünstreifens an der Nordost- und Südostseite als Abschluss des im FNP dargestellten WA
- Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Festsetzungen
- Ausbildung einer ca. 1,5 m breiten und 0,5 m tiefen Mulde nördlich der Baugrundstücke zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Hang in den Straßengraben
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen
- Einfriedungen sind sockellos zu gestalten, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Da das Areal als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird und wie aus den vorangegangenen Punkten ersichtlich die Fragen der Checkliste mit „Ja“ beantwortet werden können, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise möglich. Somit ist kein über die Eingrünung hinausgehender Ausgleich erforderlich.

10. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es durch Flächenverbrauch, Eingriffe in den Bodenhaushalt und Versiegelung zu geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Bedeutung der Fläche als Lebensraum ist derzeit jedoch eher gering. Im Bereich des Grünstreifens wird das Gebiet sogar ökologisch aufgewertet, da hier durch Gehölzpflanzungen eine vertikale Grünstruktur geschaffen wird, die positiv auf das Landschaftsbild wirkt und eine Bereicherung für Flora und Fauna darstellt. Darüber hinaus findet durch den Abbruch des bestehenden Stadsels auch eine Entsiegelung statt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht ge-

ben. Allerdings müssten die dringend benötigten Bauflächen an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden, d.h. Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden dann an anderer Stelle entstehen. Desweiteren kann dies zu Abwanderungen junger Familien und damit zur Schwächung der Sozialstruktur im Ort führen.

Da die Bauflächen dringend benötigt werden und sie bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) als WA dargestellt sind, erübrigt sich die Untersuchung eines alternativen Standortes. Eine Bebauung vom Ortskern ausgehend ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

11. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Auswirkungen durch die Planung auf die Schutzgüter sind verbal-argumentativ untersucht worden. Besondere Gutachten werden nicht für erforderlich gehalten, d.h. es kommen keine speziellen technischen Verfahren zur Anwendung.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden (gem. § 4c BauGB). Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, kann auf ein Monitoring verzichtet werden.

12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

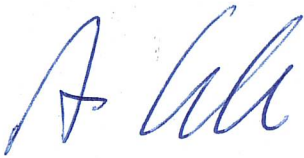
Es ist geplant, im Osten von Zeilhofen ein Allgemeines Wohngebiet mit 3 Bauräumen auszuweisen. Dieses wird durch eine Eingrünung nach Nord- und Südosten in die Umgebung eingebunden. Ferner werden Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes getroffen, so dass insgesamt ein dörflicher Charakter erhalten bleibt. Das Vorhaben bedeutet nur einen geringen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild, so dass über die Eingrünung hinausgehende Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind. Die Umweltbelange wurden ausreichend berücksichtigt, Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist aufgrund des Hinweises zum Auftreten von Hangwasser durch das Wasserwirtschaftsamt München eine Mulde zu dessen Ableitung in den Straßengraben im Bebauungsplan festgesetzt worden. Ferner wurde auf dessen Anraten Zink als Dachdeckung ausgeschlossen. Weitere, die Umweltfaktoren betreffende Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

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

Aufgestellt:

Dorfen,



Alexander Groh,
Architekt

Wörth,

Max Bauer,
Landschaftsarchitekt

Stadt Dorfen, 04.12.2007



Josef Sterr,
1. Bürgermeister