

Stadt Dorfen, Landkreis Erding

Bebauungsplan „Eibach West“

Begründung zum Bebauungsplan
mit Umweltbericht

Architekt:

ANGER | GROH | ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17
85435 Erding
Tel: 08122-880020

Fassung vom 12.01.2010

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll für das Grundstück mit der Flurnummer 1461, Gemarkung Eibach, ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Momentan setzt der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom März 2006 für dieses Gebiet eine landwirtschaftliche Fläche fest. Nach §8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, so dass für die betreffenden Flächen ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden kann. Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von fünf Einfamilienhäusern geschaffen werden. Grund für das gesamte Planungsverfahren ist der Bedarf und die Nachfrage nach Grundstücken für junge, ortsansässige Familien.

2. Lage und Bestand

Das 5.674 m² große Planungsgebiet befindet sich im am westlichen Ortsrand des Dorfes Eibach zur Stadt Dorfen gehörend, an einem nach Nord-Westen hin abfallenden leichten Hang. Das Grundstück liegt unmittelbar am westlichen Ortsrand und soll die bestehende Wohnsiedlung erweitern. Die Planungsfläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden begrenzt eine Ortsverbindungsstraße das Baugebiet. Am Süd-westlichen Rand des Grundstücks verläuft ein Grünzug, der sich als Waldmantel mit Kraut- und Wiesenstreifen und diversen Gehölzgruppen abzeichnet.

Im Umfeld des Gebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bauwerber werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, daß dadurch Staub-, Geruch- oder Lärmemissionen entstehen können.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 5.674 m² und teilt sich wie folgt auf die Teilflächen auf:

hiervon wie folgt verteilt:

- FINr. 1461: ca. 3.771 m² für die Bauparzellen
- FINr. 1461: ca. 320 m² für Verkehrsflächen
- FINr. 1461: ca. 1.135 m² für die Ausgleichsfläche
- Teilfläche von FINr. 457/2: ca. 350 m² für das Regenrückhaltebecken mit Umgriff
- Teilfläche von FINr. 94: ca. 98 m² als Fußweg parallel zur Straße

3. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an eine Ortsverbindungsstraße. Von dieser Straße aus soll eine neu zu errichtende Anliegerstraße zwei neue Parzellen erschließen. Diese soll mit einer Mindestbreite von 3,75 m ausgeführt werden und führt in der Verlängerung bis zur Ausgleichsfläche. So wird das Anfahren des Grünstreifens zu Pflegezwecken ermöglicht. Die drei nördlichen Parzellen werden direkt von der Ortsverbindungsstraße angefahren. Das Ortsschild und damit die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h sollten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen versetzt werden, so dass für die neuen Bewohner gefahrloses Ein- und Ausfahren möglich ist.

Entlang der Ortsverbindungsstraße ist ein Gehweg mit 1,5 m Breite geplant, der an den bestehenden Gehweg des Ortes 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 130 m² begrenzt. Hierbei wird die Obergrenze des § 17 der BauNVO nicht erreicht, da eine lockere Einfamilienhausbebauung unterstützt werden soll. Abweichend von § 19 (4) der BauNVO kann die maximal zulässige Grundfläche um 75 % durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen einschl. deren Zufahrten überschritten werden. Durch den Bau eines Wintergartens, der über die Baugrenze reichen darf, soll die Grundfläche um 12 m² überschritten werden dürfen.

Die Position der Gebäude ist durch Baugrenzen auf dem Planungsgebiet eingegrenzt. Diese wurden so gewählt, dass die Häuser eine offene Bauweise ergeben und bewusst keine Gebäudegruppen entstehen, so dass das bestehende Ortsbild fortgeführt werden kann. Außerdem geben die Baugrenzen eine Süd-Südwest-Ausrichtung der Dachflächen vor, so dass Anlagen zur solaren Energiegewinnung optimal genutzt werden können.

Grundsätzlich soll eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Hierbei sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bis 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig, um das Gebäude an die Hangsituation anzupassen. Beispielhafte Gebäudeschnitte sind im Bebauungsplan dargestellt.

Als Dachform wird, aus der Umgebung abgeleitet, das Satteldach vorgeschrieben. Auf Grund der relativ niedrigen Bestandsgebäude sollen in der neuen Siedlung keine hohen Gebäude zugelassen werden.

In Bezug auf die Wandhöhe und Dachneigung sind für die Parzellen 2 – 5 zwei Varianten zugelassen:

- 1) Wandhöhe mit maximal 4,0 m und Dachneigung 35 – 38°: Diese Form entspricht der bestehenden Bebauung, fügt sich gut in das Landschaftsbild ein und bietet gute Voraussetzungen für die Nutzung von Solaranlagen.
- 2) Wandhöhe mit maximal 5,0 m und Dachneigung 20-25°: Diese Form lässt im Obergeschoß eine bessere Nutzung zu und bietet bessere Belichtungsverhältnisse. Der erhöhten Wandhöhe wird eine geringere Dachneigung entgegengesetzt, so dass beide Querschnitte ein niedriges Erscheinungsbild ergeben.

Für die Parzelle 1 soll aus städtebaulichen Gründen nur die Variante 1 mit der niedrigeren Wandhöhe zugelassen werden. Dieses Gebäude stellt den neuen Ortsrand dar, der die Bebauung nach Westen sanfter in die Landschaft überleitet. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

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 nur Einzelhäuser zulässig. Es sind zwei Wohneinheiten möglich.

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 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. Im Sinne des Orts- und Straßenbildes soll entlang der Ortsverbindungsstraße ein mindestens 5 Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung (ausgenommen Zuwegung und Zufahrt) freigehalten werden. Auch Einfriedungen sind hier nicht zugelassen. Stattdessen soll dieser Streifen als grüne und begrünte Pufferzone zwischen Straßenraum und Gebäuden vermitteln.

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 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 und sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Weitere Stellplätze müssen als offene Stellplätze errichtet werden. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten so hergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

7. Versorgung und Entsorgung

7.1 Regenwasser

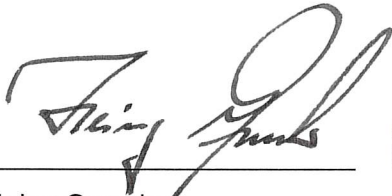
Das anfallende Niederschlagswasser muß über Regenwasserkanäle in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Der Überlauf des Regenrückhaltebeckens fließt in den bestehenden Graben nördlich der Ortsverbindungsstraße. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) sind dabei von allen Beteiligten einzuhalten um eine unbelastete Weiterleitung des gestauten Wassers 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 bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Ein entsprechender Kanal liegt unter der Ortsverbindungsstraße im Bereich der bestehenden Bebauung. Dieser hat ausreichende Kapazitäten das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und abzuleiten, so dass die Entsorgung des Schmutzwassers sichergestellt ist. Allerdings liegt der Bestandskanal höher als die möglichen Abläufe der neu zu errichtenden Häuser, so dass die Abwässer an einer Druckpumpenstation gesammelt und mit einer Druckleitung zum bestehenden Kanal gepumpt werden.

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

Aufgestellt:



Heinz Grundner
1. Bürgermeister
Stadt Dorfen



Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
ANGER I GROH I ARCHITEKTEN

Bebauungsplan Nr. 86 „Eibach West“

Umweltbericht

Auftraggeber: ANGER I GROH I ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17
85435 Erding

Umweltbericht: Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Christian Mussnig
Stadtplatz 80
84453 Mühldorf

Datum: 12.01.2010

geändert:

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

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 Tiere / Pflanzen

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

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.2 Ausgleichsflächenermittlung

4.3 Ausgleichsfläche

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

7. Empfohlene Monitoringmaßnahmen

1. Umweltbericht

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll für das Grundstück mit der gesamten Flurnummer 1461, Gemarkung Eibach, und einem Teil der Flurnummer 457 / 2 ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das ca. 5.675 m² große Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Dorfes Eibach zur Stadt Dorfen gehörend, an einem nach Nord-Westen hin abfallenden leichten Hang. Geplant sind 5 großzügige Bauparzellen um dem ländlichen Landschaftsbild gerecht zu werden. Zwischen dem bestehenden Gehölzstreifen im Süden des geplanten Wohnbaugebietes und den südlichen Grundstücksgrenzen soll die erforderliche Ausgleichsfläche Raum für die Ausbildung eines natürlichen Waldmantels mit Kraut- und Wiesenstreifen ermöglichen. Weiters werden die einzelnen Bauparzellen durch entsprechende Festsetzungen durchgrünt. Im süd-westlichen Eck des Wohnbaugebietes soll ein Regenrückhaltebecken errichtet werden, in welches das Niederschlagswasser eingeleitet wird. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die im Norden verlaufende Ortsverbindungsstraße.

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

Neben allgemeinen Gesetzen wie dem Baugesetzbuch und der BayBO wurden im Besonderen die Belange von Naturschutz und der Landespflege berücksichtigt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

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

Die Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt mit Hilfe des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan wird die Flurnummer 1461 der Gemarkung Dorfen als Fläche für die Landwirtschaft, die Flurnummer 457 / 2 der Gemarkung Dorfen als Fläche mit erhaltenswerten Grünbeständen, dargestellt. Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Die Flurnummer 1461 soll im geänderten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Laut amtlicher Biotopkartierung liegen keine Biotope im Planungsbereich. Mit einem Abstand von mehr als 100 m von der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes, getrennt durch die Ortsverbindungsstraße und eine landwirtschaftliche Fläche befindet sich ein kartiertes Biotop. Es handelt sich um: Biotop Nr. 7638/108-6, Ranken mit Heckenstreifen. Eine Beeinträchtigung des Biotops ist durch die Baumaßnahme als gering einzustufen.

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

Das Planungsgebiet befindet sich im am westlichen Ortsrand des Dorfes Eibach zur Stadt Dorfen gehörend, an einem nach Nord-Westen hin abfallenden leichten Hang. Die Höhenlage bezogen auf den Meeresspiegel beginnt bei ca. 484 m. ü. NN im Bereich der

Ortsverbindungsstraße und reicht bis 489 m. ü. NN. am südlichen Rand des Geltungsbereiches.

Das Grundstück liegt unmittelbar am westlichen Ortsrand und soll die bestehende Wohnsiedlung erweitern. Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden begrenzt die Ortsverbindungsstraße das Baugebiet. Am süd-westlichen Rand des Grundstücks verläuft ein Grünzug mit Laubgehölzen.

Im Umfeld des Baulandes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Naturräumlich gehört die Fläche zum ‚Isar-Inn-Hügelland‘.

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

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Den Böden im Plangebiet kommen günstige landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen zu. Die Böden weisen eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Auswirkungen:

Mit der Realisierung der Planung gehen ca. 0,54 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. Mit der Versiegelung von Teilflächen einher geht der Verlust von versickerungsfähiger Fläche.

Ergebnis:

Aufgrund des niedrigen Flächenverbrauchs der Maßnahme sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet kommen keine Wasserschutzgebiete vor. Ein genauer Grundwasserstand ist nicht bekannt.

Auswirkungen:

Aufgrund der Hanglage ist mit unkontrolliert ablaufenden Oberflächenwasser zu rechnen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Die Fläche hat keine wesentliche Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete. Das Kleinklima ist zweigeteilt. Der nördliche Bereich des Gebietes ist geprägt durch eine relativ warme Südhanglage, der südliche Bereich wird durch den bestehenden Gehölzstreifen, welcher den Isen-Vilstal-Radweg begleitet, stärker beschattet.

Auswirkungen:

Die Dichte der geplanten Bebauung hat einen geringen Einfluß auf den Luftaustausch im angrenzenden Wohngebiet. Luftverunreinigende Emissionen entstehen nur in geringem Ausmaß. Das steigende Verkehrsaufkommen durch die Bewohner ist als gering einzustufen. Die hinzukommenden Luftbelastungen sind als nicht relevant einzuschätzen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Klima/Luft sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölze sind auf der Fläche unmittelbar keine vorhanden.

Ein erhaltenswerter Grünbestand verläuft jedoch südlich des geplanten Baugebietes.

Auswirkungen:

Mit der Realisierung der Planung werden ca. 0,54 ha landwirtschaftliche Fläche zugunsten von Bauflächen aufgegeben.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, erhaltenswerten Grünbestände werden durch das Wohngebiet nur in geringem Maße durch die Erstellung des Regenrückhaltebeckens berührt. Gleichzeitig werden diese Gehölzstrukturen durch die geplante Ausgleichsfläche in ihrem Bestand fixiert und aufgewertet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Die zukünftigen Bauflächen schließen an bereits bebaute Flächen an. Demzufolge ist die Erschließung bereits weitgehend vorgezeichnet. Durch die geplante Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Zugleich wird Wohnraum für die nachwachsende Bevölkerung geschaffen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage in einem Tal des Isar-Inn-Hügellandes gekennzeichnet. Aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung (ohne landschaftsbildprägende Elemente) weist das Gebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild sind die den Isen-Vilstal-Radweg säumenden Gehölze.

Auswirkungen:

Durch das Bauvorhaben werden die landschaftsprägenden Elemente teilweise verändert. Bauflächen werden das Erscheinungsbild prägen, aber auch die Gehölzstrukturen im Süden

des Planungsgebietes. Deren Funktion wird durch die vorgelagerte Ausgleichsfläche weiter gestärkt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur-Sachgüter

Beschreibung:

Erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen können, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldpflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen. Ein besonderes Entwicklungspotential, welches zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

- Ausbildung der Stellplätze und Zufahrten mit sickerfähigem Material
- Einleitung des Oberflächenwassers in das Regenrückhaltebecken.
- Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad der Fläche.

Schutzgut Tier und Pflanzen

- Qualitative Aufwertung des bestehenden Grünstreifens südlich des Planungsgebietes.
- Durchführung von Maßnahmen der gestalterischen Grünordnung.
- Sockellose Einfriedungen mit Mindestbodenabstand für Kleinsäuger.

Schutzgut Landschaft

- Lockere Gruppierung der Baukörper mit relativ großzügigen Grundstücken, um den dörflichen Charakter zu erhalten.
- Planung im direkten Anschluß an den bestehenden Ortsrand.

Schutzgut Mensch

- Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

4.2 Ausgleichsflächenermittlung

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen für das geplante Wohngebiet erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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

Da alle Fragen der Checkliste mit ‚Ja‘ beantwortet werden können, wird die vereinfachte Vorgehensweise zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs möglich.

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung: Kategorie I
Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung: Typ B

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche	5.675m ²
Kompensationsfaktor:	0,2
Ausgleich:	1.135m ²

4.3 Ausgleichsfläche

Beschreibung des Ist-Zustandes:

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flurnummer 1461 der Gemarkung Eibach.

Der Bereich der Ausgleichsfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entwicklung im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung:

Ziel ist die Entwicklung eines Waldmantels mit Kraut- und Wiesenstreifen am südlichen Rand des Bebauungsgebietes im direkten Anschluß an die bestehenden Feldgehölze nördlich des Fahrradweges.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da durch die Bauflächenausweisung attraktiver Wohnraum für die ansässige Bevölkerung geschaffen werden soll, existieren zum gewählten Standort keine Planungsalternativen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	gering
Kultur-Sachgüter	nicht betroffen	gering

Am westlichen Ortsrand des Dorfes Eibach, zur Stadt Dorfen gehörend, ist geplant ein Wohngebiet mit 5 großzügigen Bauparzellen auszuweisen. Um dem ländlichen

Landschaftsbild gerecht zu werden wurde auf eine lockere Bebauung auf relativ großen Grundstücken Wert gelegt.

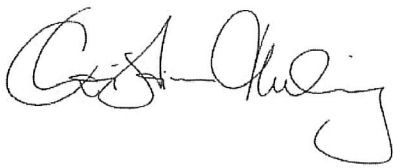
Zwischen dem bestehenden Gehölzstreifen im Süden des geplanten Wohnbaugebietes und den südlichen Grundstücksgrenzen soll die erforderliche Ausgleichsfläche Raum für die Ausbildung eines natürlichen Waldmantels mit Kraut- und Wiesenstreifen ermöglichen. Zusätzlich ermöglichen Festsetzungen zur Durchgrünung des Ortes die Entwicklung eines dörflichen Charakters.

Die Umweltbelange wurden ausreichend berücksichtigt um eine ökologisch verträgliche Planung sicherzustellen.

7. Empfohlene Monitoring-Maßnahmen

Da keine erheblichen Maßnahmen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, kann auf ein Monitoring verzichtet werden.

Dorfen, 12.01.2010
Der Planverfasser



Christian Mussnig
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur