

Bebauungsplan Nr. 91

„Grüntegernbach Ost“
Stadt Dorfen

Begründung zum Bebauungsplan einschl. Grünordnungsplanung

Verfasser:

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

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

Fassung vom 14.12.2016

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll für die Grundstücke östlich der Ortsmitte des Ortsteils Grüntegernbach ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Grund für das Planungsverfahren ist der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Mit der Ausweisung der Fläche können 34 Einfamilienhäuser als Einzelhäuser und Doppelhäuser entstehen, die in Grüntegernbach und im Raum Dorfen dringend nachgefragt werden.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit, Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum

Die Stadt möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum fördern, da der Bedarf und die Nachfrage sehr groß sind. Vor allem für junge ortsansässige Familien muss dringend Baugrund ausgewiesen werden, um deren Verbleib in Grüntegernbach zu sichern. Deshalb will die Gemeinde dafür sorgen, dass die nachfolgenden Generationen in ihrem räumlichen und sozialen Umfeld langfristig attraktive Wohnmöglichkeiten vorfinden.

Die letzte Baulandausweisung im Rahmen des Bebauungsplans „Tappberger Feld West“ nördlich der ST 2086 stammt aus dem Jahr 2002. Da zur Zeit im gesamten Gemeindegebiet Dorfen, ebenso wie im Ortsteil Grüntegernbach selbst, wenige Baugrundstücke zum Erwerb zu Verfügung stehen, möchte die Stadt auf den Bedarf reagieren. Die Knappheit der Wohnbauflächen hat in den letzten Jahren bereits zu enormen Preissteigerungen bei den Grundstückspreisen geführt. Bei anhaltender Knappheit wird diese Entwicklung dazu führen, dass immer weniger, vor allem junge Familien zu einer Eigentumsbildung kommen. Um auch diese zu fördern, möchte die Gemeinde neues Bauland anbieten können.

Die städtebauliche Erforderlichkeit begründet sich aus §1 Abs. 3 BauGB, damit die Neuausweisung als geregelte städtebauliche Entwicklung stattfinden kann. Darüber ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ausschlaggebender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes, der zur Schaffung von mehr Wohnraum beiträgt.

Der Gemeinde liegen aktuell 356 Interessenten für Baugrundstücke in Dorfen und 49 konkrete Interessenten für Baugrundstücke in Grüntegernbach vor. Von diesen 49 Interessenten wohnen 12 Personen in Grüntegernbach, 23 in Dorfen. 14 Interessenten sind Auswärtige, haben aber teilweise ehemals in Dorfen gewohnt. Darüber hinaus sind aus der Familie der Grundstückseigentümer bereits drei erwachsene Kinder mit Bauabsichten bekannt.

Geplant ist 30 % der Grundstücke im Einheimischenmodell zu veräußern. 4 Parzellen sollen als sogenannte „Tauschgrundstücke“ der Gemeinde zunächst unbebaut bleiben.

Weitere Gründe, die die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Bauland rechtfertigen:

- Die Ausweisungsfläche schließt eine Bebauungslücke zwischen Ortskern und Friedhof/Feuerwehr.
- Die Gemeinde sieht es als wesentliches Ziel der Daseinsvorsorge an, ausreichend Bauland vorrätig zu halten.
- Die Ausweisungsfläche liegt einerseits ortskernnah innerhalb des Ortsgefüges. Andererseits schließen die Parzellen nördlich und südlich an den Grünzug um den Kirchweg an. Deshalb eignet sich die Fläche sehr gut für ein gesundes Wohnen im Ort.
- Durch das vorhandene Ortsgebiet Tappberger Feld nördlich der Hauptstraße ist der Ausweisungsbereich sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden und vervollständigt diese zum Ortskern hin.
- Das Gebiet ist für die Bevölkerung bereits optimal an den Ortskern angeschlossen. Die fußläufige Verbindung zwischen Friedhof und Ortskern über den Kirchweg besteht bereits und wird in das Planungskonzept integriert. Die beiden Bauflächen nördlich und südlich des Bachlaufs erhalten eine direkte Anbindung für Fußgänger.
- Wichtige Naturräume entlang des Bachlaufs werden aufgewertet und deren Belastung durch Schadstoffe durch Wegfall der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen reduziert.

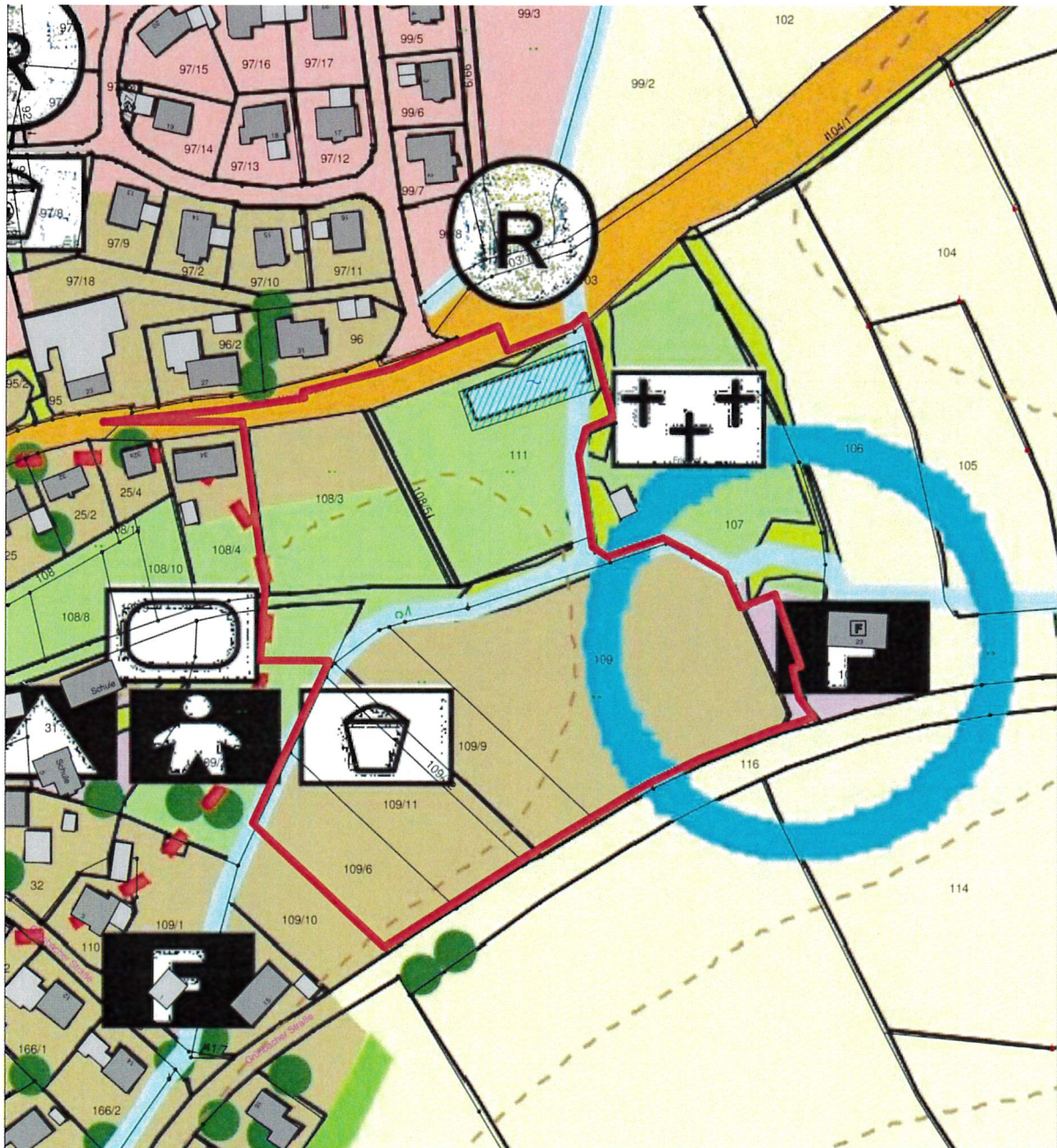
Die Planungsfläche zeichnet sich durch die zentrale Lage zum Ortskern, insbesondere auch zur Schule hin aus. Ihre Lage zwischen Friedhof/Feuerwehrhaus und Ortskern einerseits, und südlich des Tappberger Felds andererseits, zeigt auf, dass sich die Fläche deutlich besser als Siedlungsfläche, denn als landwirtschaftliche Fläche eignet. Städtebaulich betrachtet findet durch die Überplanung eine innerörtliche Entwicklung statt.

Flächennutzungsplan:

Die Errichtung einer Wohnbaufläche wird im Plangebiet derzeit im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung unter Nr. 21, „Grüntegernbach südlich der ST 2086“ vorbereitet. Das Verfahren verläuft parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 91 „Grüntegernbach Ost“. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die südlich des Bachlaufs gelegene Fläche, sowie etwa ein Viertel der nördlich gelegenen Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die bisher als Grünfläche im Flächennutzungsplan gekennzeichnete landwirtschaftlich genutzte Fläche soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden, die Grünflächen entlang des Bachlaufs zum größten Teil erhalten bleiben. Im Nordwesten des Gebiets befindet sich ein Stillgewässer zur Regenrückhaltung.

Der Planbereich soll als WA, Allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen werden. Der zentrale Bereich um den Kirchweg bzw. um den Bach, mit gewässerbegleitenden Bestandsbäumen wird als Grünfläche innerhalb des Ortes erhalten bleiben. Das im Nordosten des Plangebiets derzeit befindliche Stillgewässer, das zur Regenrückhaltung angelegt wurde, soll im Rahmen des Be-

bauungsplans aufgeschüttet werden. Stattdessen werden im Grünzug innerhalb des Geltungsbereichs zwei Regenrückhaltebecken errichtet, die die Funktion des alten Regenrückhaltebeckens übernehmen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit künftigem Geltungsbereich (rot gekennzeichnet)

2. Lage und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Ortszentrums des Ortsteils Grüntegernbach, zugehörig zur Stadt Dorfen. Die Planungsfläche wird derzeit zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Höhenlage des Plangebietes liegt etwa zwischen 439 m und 445 m über NN. Damit herrscht im Planungsgebiet ein Höhenunterschied von etwa sechs Metern. Die beiden begren-

zenden Straßen im Norden und Süden bilden hierbei die höchsten Punkte, die zum Grabenlauf hin abfallen. Die steilsten Stellen befinden sich im Bereich der Böschung zur St 2086 hin, die nördliche landwirtschaftliche Fläche selbst weist deswegen nur eine vergleichsweise geringe Neigung auf. Die Fläche südlich des Bachs ist gekennzeichnet durch eine gleichmäßigere Neigung von der Straße zum Bach hin, doch auch hier wird das Gelände zur Straße steiler.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit der nördlich daran angrenzenden begrünten Böschung zur ST 2086 hinauf.

Durch das Plangebiet verläuft von Nordosten nach Südwesten ein Bach, einer der Zuläufe des Baderbächleins, mit den Bachlauf säumenden Gehölzen. Die Grabensohle ist dabei zum großen Teil tief in das umgebende Wiesengelände eingegraben.

Der Bachlauf und der parallel verlaufende Kirchweg, der vom Ortskern zum Friedhof führt, gliedert das Plangebiet in eine nördliche und eine südliche Baufläche. Von der St 2086 aus führt ein Feldweg von der befindlichen Bushaltestelle und Querungshilfe nach Süden und mündet in den Kirchweg zum Friedhof.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern TF107, 109, 109/9, 109/12, 109/11, 109/6, TF 109/2, TF27, 108/3, 108/5 und 111. Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Norden:	Staatsstraße 2086, nördl. anschließend Wohnbebauung „Tappberger Feld“
Westen:	Dorfgebiet mit Mischnutzung, insbes. Schulgelände mit öffentlichem Spielplatz und Grünflächen für Sport
Osten:	gemeindlicher Friedhof, Feuerwehrhaus
Süden:	landwirtschaftliche Flächen

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 24.399 m² und teilt sich wie folgt auf die Teilflächen auf:

Ca. 17.012 m² für folgende 34 Bauparzellen:

- Parzelle 01: ca. 603 m²
- Parzelle 02: ca. 630 m²
- Parzelle 03: ca. 412 m²
- Parzelle 04: ca. 428 m²
- Parzelle 05: ca. 654 m², inkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche
- Parzelle 06: ca. 796 m², inkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche
- Parzelle 07: ca. 541 m²
- Parzelle 08: ca. 350 m²
- Parzelle 09: ca. 354 m²
- Parzelle 10: ca. 338 m²

- Parzelle 10A: ca. 332 m²
- Parzelle 11: ca. 604 m²
- Parzelle 12: ca. 671 m²
- Parzelle 13: ca. 561 m²
- Parzelle 14: ca. 561 m²
- Parzelle 15: ca. 691 m²
- Parzelle 16: ca. 498 m²
- Parzelle 17: ca. 457 m²
- Parzelle 18: ca. 413 m²
- Parzelle 19: ca. 389 m²
- Parzelle 20: ca. 613 m²
- Parzelle 21: ca. 619 m²
- Parzelle 22: ca. 621 m²
- Parzelle 23: ca. 606 m²
- Parzelle 24: ca. 384 m²
- Parzelle 25: ca. 377 m²
- Parzelle 26: ca. 379 m²
- Parzelle 26A: ca. 354 m²
- Parzelle 27: ca. 385 m²
- Parzelle 27A: ca. 412 m²
- Parzelle 28: ca. 368 m²
- Parzelle 29: ca. 366 m²
- Parzelle 30: ca. 600 m²
- Parzelle 31: ca. 645 m²

Ca. 3.378 m² für Verkehrsflächen

Ca. 3.991 m² für öffentliche Grünflächen



Luftbild mit markiertem Geltungsbereich

2. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist im Norden durch die Staatsstraße St 2086, im Süden durch die Grünbacher Straße angebunden. Dabei werden die beiden nördlichen Baugebiete, WA1 und WA2 von der St 2086, die beiden südlichen, WA3 und WA4, von der Grünbacher Straße aus erschlossen.

2.1 Nördlicher Siedlungsbereich:

Von der St 2086 her wird der nördliche Siedlungsbereich (WA1 und WA2) mit den Parzellen 1 bis 11 über eine neu zu errichtende Siedlungsstraße mit Mindestbreite 6,00 m erschlossen. Diese endet zentral in einem Wendehammer. Die Zufahrt ins Baugebiet befindet sich bewußt im westlichen Bereich des Grundstücks, da hier die Böschung zur höher gelegenen Straße am flachsten ist, was die Straßenplanung erleichtert.

Das im Bereich der Einfahrt eingetragene Sichtdreieck regelt die Bedingungen für eine freie Sicht in die Staatsstraße, um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan beschrieben.

Die Parzellen 5 und 6 sind von der Anbauverbotszone durch die ST 2086 direkt betroffen.

2.2 Südlicher Siedlungsbereich:

Für den südlich des Bachlaufs gelegenen Siedlungsbereich (WA3 und WA4) ist für die Erschließung über eine Ringstraße mit einer Mindestbreite von 6,00 m vorgesehen. Am östlichen Ende wird dafür die bestehende Stichstraße von der Grünbacher Straße zu Friedhof und Feuerwehrhaus genutzt. Die neue Straße führt in einem langegezogenem Bogen parallel zur Grünbacher Straße und knickt nach Süden ab, um in die Hauptstraße zu münden. Ein von der Ringstraße abgehender Straßenstich nach Westen mit Breite mind. 4 m erschließt die Parzellen 13 bis 16.

Die Parzellen von WA4 werden direkt von der Grünbacher Straße aus erschlossen, die Parzellen 31 und 30 allerdings optional von der Grünbacher Straße oder der Ringstraße aus.

2.3 Fußwegebeziehungen:

Beide Siedlungsbereiche, doch insbesondere der nördliche, sind durch die bereits vorhandene unmittelbar angrenzende Bushaltestelle an der St 2086 gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine Fußwegverbindung mit Breite 2 m zwischen Haltestelle und der neuen Stichstraße sichert eine kurze und großteils autofreie Verbindung zwischen Bushaltestelle und Ortskern/Schule. Zudem ist die fußläufige Anbindung auch für Bewohner des Tappberger Felds, insbesondere Schulkinder, die die bestehende Querungshilfe in diesem Straßenabschnitt nutzen, ein sicherer und landschaftlich attraktiver Schulweg.

Auch der südliche Siedlungsbereich ist über einen Fußweg mit Breite 2 m direkt an den Kirchweg und damit auch an den Grünzug angebunden.

3. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als WA, Allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen. Dieses dient gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Damit sind auch weitergehende nichtstörende Nutzungen, die aufgrund der zentrumsnahen Lage nachgefragt bzw. sinnvoll sein können, zulässig bzw. können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.1 Anzahl der Wohnungen:

Um unterschiedliche Bedürfnisse der Bauherren zu berücksichtigen, werden sowohl Einzelhäuser, als auch Doppelhäuser ausgewiesen. Die Grundstücksgrößen variieren je nach Haustyp. Insgesamt ergibt sich dadurch eine eher lockere Bebauung mit auf den ländlichen Bereich angepassten Gebäude- und Grundstücksgrößen. Zwischen den Gebäuden können sich intensiv genutzte Gärten entwickeln, so dass eine durchgrünte Siedlung entsteht.

Um vor allem familiäre Strukturen auch in der Städteplanung wieder zu stärken, wird je Einzelhaus zusätzlich eine zweite Wohnung zugelassen. Somit können zum Beispiel erwachsene Kinder in der Ausbildung oder alleinstehende Elternteile im Alter bei der Familie wohnen. Diese Festsetzung beruht auf dem Gedanken, eine langfristig funktionierende familiäre Wohnidee be-

reits durch städtebauliche und planungsrechtliche Voraussetzungen zu unterstützen.

3.2 Höhe und Dachform:

Die Häuser in WA2, WA3 und WA4 sollen mit einer maximalen Wandhöhe von 5,50 m ausgebildet werden, wodurch zwei Vollgeschoße ermöglicht werden. Planer und Gemeinde haben sich bewußt dafür entschieden diese Höhenentwicklung zuzulassen. Sie wird einer Ortsrandlage, in der Baukörper nicht zu dominant in Erscheinung treten sollten, gerecht und ist außerdem bei vielen Gebäuden im Ort zu finden. Sie ermöglicht attraktive Wohnräume im Obergeschoss. Die Dachneigung von max. 30° soll auch für das Dachgeschoss noch Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Um die Sichtachse auf die Kirche für den aus Richtung Buchbach kommenden Autofahrer nicht über die Maßen einzuschränken, wurden die Gebäude in WA1 in ihrer Wandhöhe auf 4,50 m beschränkt.

Um die neue Siedlung in das bestehende Ortsbild einzugliedern, ist im Bebauungsplan für sämtliche Hauptgebäude die klassische Dachform des Satteldachs zulässig, wie sie für Grüntegernbach typisch ist.

Für Garagen, eingeschossige Anbauten und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind zusätzlich zu Sattel- und Flachdächern auch Pultdächer zulässig. Auf diese Weise wird den Bauherren bei den untergeordneten Dächern eine noch größere Gestaltungsvielfalt ermöglicht, was zur Lebendigkeit der Siedlung beiträgt.

Die einheitliche Dachform der Hauptgebäude soll dagegen als ordnendes Element die Integration der Siedlung als Ganzes in das Ortsgefüge unterstreichen.

3.3 Dichte der Bebauung:

Die Dichte der Bebauung wird über die festgesetzte GRZ, die maximal zulässigen Grundflächen für Hauptgebäude und Garagen/Carports, die Baugrenzen, sowie die Abstandsflächenregelungen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) gesteuert.

Um einerseits finanzielle Grenzen der Käufer zu berücksichtigen, als auch auf den Wunsch nach großzügigen Einzelhäusern und größeren Gärten einzugehen, sind sowohl kleinere Parzellen für Doppelhäuser, als auch größere Parzellen für Einzelhäuser geplant. Die einheitlich zulässige maximale Grundfläche pro Haustyp soll für alle Bauherren gleichwertige Voraussetzungen schaffen. Um eine in etwa gleichmäßige Bebauungsdichte zu fördern, wurde für alle Parzellen einheitlich eine maximal zulässige GRZ von 0,3 festgesetzt.

3.4 Baugrenzen:

Die Baugrenzen für Wohngebäude und Garagen/Carports wurden für jede Parzelle festgesetzt. Sie wurden im Wesentlichen so gesetzt, dass eine maßvolle Flexibilität bei Gebäudeproportion und Positionierung der Baukörper möglich ist. Durch die Begrenzung der Grundflächen für die

Hauptgebäude und zusätzlich für die Garagengebäude bzw. Carports sollen auch größere Bau-
fenster nicht zu unverhältnismäßig großem Flächenverbrauch durch Gebäude führen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, darunter fallen z.B. Gartenhäuser und Fahrrad-
schuppen, sind bis zu einer Größe von 8 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gleiches
gilt für Wintergärten oder ähnliche eingeschossige Anbauten und Schwimmbecken.

3.5 Bauen am Hang:

Das Gelände liegt an einem Hang leichter bis mittlerer Neigung. Die steilsten Bereiche finden
sich an den Straßenkanten zu St 2086 und zur Grünbacher Straße.

Der Hang bietet für die Nutzung der Häuser kreative und effiziente Möglichkeiten. Gleicherma-
ßen stellt er in der Planung die Herausforderung dar, eine verträgliche Bebauung in das Land-
schaftsbild zu integrieren. Aus diesem Grund sind konkrete Höhenlagen je Parzelle im Bebau-
ungsplan festgelegt. Diese wurden auf Grundlage von Aufmaßpunkten und nach Gesichtspunk-
ten des baulichen Hochwasserschutzes festgelegt. Geländeänderungen sollen auf das not-
wendige Maß beschränkt bleiben, sind aber für eine sinnvolle Bebauung am Hang unvermeid-
bar. Aufschüttungen und Abgrabungen sollen deshalb in WA2 und WA3 möglich sein. Stütz-
wände sollten nur in sehr geringem Maße errichtet werden, ein Höchstmaß von 0,5 m soll aber
zulässig sein.

Da sich die Zufahrten oder die Hauptgebäude auf den Parzellen in WA1 und WA4 in den
steilsten Bereichen des Geländes befinden, sind hier höhere Aufschüttungen und Abgrabungen,
sowie dementsprechend höhere Stützwände zulässig.

3.6 Bauliche Gestaltung:

Dachaufbauten üben prinzipiell eine unruhige Wirkung auf die Dachlandschaft aus. Sie sollen in
diesem Fall allerdings nicht ganz ausgeschlossen werden. Um auch das Dachgeschoss nutzbar
zu machen, sind pro Satteldachfläche 2 Gauben bis zu einer Breite von jeweils 1,50 m zulässig.
Zwerchgiebel, Quergiebel sowie Dacheinschnitte sollen aber weiterhin unzulässig bleiben.

Eine Ausnahme bildet WA1: Aufgrund der niedrigeren Wandhöhe von 4,50 m sind hier Zwerch-
und Gegengiebel zulässig.

Um die Fernwirkung der Dachlandschaft nicht zusätzlich zu belasten, sind Photovoltaik- und
Kollektorplatten nur zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Auf-
ständerungen sind folglich nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Für jegliche Bebauung ist nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen in der zum
Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem
Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt
werden, offene Stellplätze auch außerhalb. Der Stauraum zwischen Garage und Straße soll
entgegen der aktuell gültigen Stellplatzsatzung auf mind. 5 m festgeschrieben werden. Dadurch

rücken die Garagen vom öffentlichen Straßenraum ab, und der entstehende Vorplatz kann gleichzeitig als Stellplatz genutzt 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.

5. Einfriedungen

Um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, sind Mauern als Einfriedung (im Sinne einer Grundstückseinzäunung) nicht zugelassen. Desweiteren sind diese grundsätzlich sockellos auszuführen. Ausgenommen sind die o. g. Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m, 0,75 m bzw. 1,0 m, wenn Sie für die Anpassung an die Hangsituation erforderlich sind.

Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 1,20 m hoch ausgeführt werden, im Sichtdreieck sind Einfriedungen aus Gründen des Sichtschutzes nicht zugelassen. Vorplätze zwischen Garagen/ Carports und der Straße dürfen nicht eingefriedet werden.

6. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich wird von einem Bachlauf durchkreuzt, der weiter südwestlich dem Baderbächlein zufließt. Es befindet sich kein kartiertes Überschwemmungsgebiet im Planungsgebiet. Da keine Wasserspiegelberechnungen für ein hundertjähriges Hochwasser vorliegen, wurden die festgesetzten Höhen, bezogen auf Oberkante fertiger Fußboden im EG, so gewählt, dass die Oberkante Kellerdecke in jedem Fall mind. 1,50 m über dem Normalwasserpegel des angrenzenden Bachabschnitts liegt. Die zugrunde liegenden Pegelstände wurden dabei durch die Gemeinde ermittelt.

Um Hochwasserschäden zu vermeiden, wird zusätzlich für die Parzellen, die direkt am Bachgrundstück anliegen, eine wasserdichte Kellerausführung bis 1,50 m über Normalpegel gefordert. Private Gärtenflächen müssen um mindestens 30 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Fläche erhöht sein, so dass im Hochwasserfall ein Überschwemmen der Parzellen durch den Bach erschwert wird.

Um den Wegfall des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens im Nordosten auszugleichen, entstehen im Grünzug zwei neue Becken, die die Regenrückhaltefunktion übernehmen. Diese sollen naturnah gestaltet werden (s. Umweltbericht).

7. Erschließung

7.1 Regenwasser

Im Plangebiet liegen keine günstigen Randbedingungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser vor. Die bindigen Böden könnten anfallendes Wasser nicht aufnehmen. Zwei neu entstehende Überlaufbecken im Grünzug des Geländes stehen als Rückstaufläche zur Verfügung und sollen bei langanhaltenden Regenperioden Entlastung bringen. Geplant ist, anfallendes Niederschlagswasser über neu zu verlegende Regenwasserkanäle diesen beiden Regen-

rückhaltebecken zuzuführen. Diese werden direkt in den durchs Plangebiet verlaufenden Bach (Vorfluter) entwässert. Dabei ist zu beachten, dass die Entwässerung der Parzellen 27 bis 30 mittels Dienstbarkeiten über die nördlich angrenzenden Parzellen verlaufen soll.

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 aus den gleichen Gründen kein verschmutztes Wasser, wie z. B. durch Autowäsche, eingeleitet werden.

7.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwässer müssen an das neu auf dem Grundstück zu errichtende Kanalsystem angeschlossen werden. Der Anschluss des Kanalnetzes des nördlichen Siedlungsbereichs erfolgt in den unter dem Kirchweg verlaufenden Bestandskanal der Gemeinde.

Im südlichen Siedlungsbereich erfolgt die Entwässerung über einen neu im Grünzug und im Grundstück 109/2 (Sportfläche der Schule) zu verlegenden Kanal in den weiter südwestlich gelegenen Bestandskanal unter der Grünbacher Straße.

Auch hier wird die Entwässerung der Parzellen 27 bis 30 mittels Dienstbarkeiten über die nördlich angrenzenden Parzellen geregelt.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des neuen Baugebiets ist gesichert.

Auf den Flächen der Parzellen in WA4 befindet sich entlang der Grünbacher Straße eine Wasserhauptleitung DN200 des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Isener Gruppe WZV. Diese wird mittels Grundleitungsrecht auf den Bauparzellen im Bebauungsplan eingetragen. Vor Eintragung der Dienstbarkeit in die Grundbücher muss die genaue Lage der Leitung mittels Suchschlitzen ermittelt werden.

7.4 Stromversorgung

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

8. Weitere Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und der Stadt Dorfen geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

8.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Landwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Stadt Dorfen geprüft. Die Grundstücke sind bisher zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund ihrer Lage zwischen Friedhof/Feuerwehr und Ortskern ist die Fläche nicht optimal für die Landwirtschaft geeignet. Zudem liegen Wohnbebauung und das Schulgelände in unmittelbarer Nähe. Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen, soll in diesem Fall einer Wohnbebauung Vorrang gegeben werden.

Argumente, die die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbauland rechtfertigt, wurden zu Beginn der Begründung bereits ausführlich abgehandelt.

8.3 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Stadt Dorfen geprüft. Die vorliegende Planung trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, aus folgenden Gründen:

- Natürliche Grünflächen entlang des Bachlaufs bleiben erhalten und werden aufgewertet.
- Neubaufächen zerstören keine natürlichen Grünflächen sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche). Das zuzuschüttende Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereichs ist kein natürliches Gewässer.
- Vorhandene Erschließungsflächen werden zur Erschließung mitgenutzt. Z.B. direkte Erschließung von WA4 von der Grünbacher Straße aus; Mitbenutzung der Friedhofseinfahrt als Einfahrt in das südliche Siedlungsgebiet; Fußläufige Erschließung über den Kirchweg.
- Beläge der Zufahrten und Parkflächen dürfen nicht versiegelt hergestellt werden.

8.4 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB §1a Abs. 5):

- Die Baufenster wurden so gewählt, dass nur kompakte Bauformen möglich sind, so dass hier energieeffiziente und somit klimafreundliche Bauformen entstehen werden.
- Die Planung der Häuser wurde so angelegt, dass sich durch die Orientierung der Dachflächen in den allermeisten Fällen sehr gute Voraussetzungen für eine aktive Sonnenenergienutzung ergeben. Photovoltaik- und Kollektorflächen in den Dachflächen sind aus diesem Grunde ausdrücklich erlaubt.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.

9. Denkmalschutz

9.1 Bodendenkmäler

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich vermuteter Bodendenkmäler. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde der Meldepflicht unterliegen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9.2 Baudenkmäler

Baudenkmal, das im Zusammenhang mit der Planung zu sehen ist, ist die Pfarrkirche von Grüntegernbach, die unter D-1-77-115-58 in der Dorfer Denkmalliste eingetragen ist. Um die Sichtbeziehung, die sich beim Einfahren in den Ort aus Richtung Buchbach kommend ergibt, nicht über die Maßen einzuschränken, sind die Häuser in WA1 im Vergleich zur übrigen Bebauung im Planbereich deutlich niedriger gehalten. Ihre Wandhöhe ist auf maximal 4,50 m begrenzt.



Blick von Buchbach kommend

10. Immissionsschutz

10.1 Geruchsbelastungen

Emissionsorte, die auf eine erhöhte Geruchsbelastung hinweisen, sind in der Umgebung nicht vorhanden. Auf die Geruchsbelastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Felder wird im Bebauungsplan hingewiesen.

10.2 Lärmbelastung

Die Berechnung der Beurteilungspegel für Verkehrslärm durch die St 2086 nach der RLS 90 durch die untere Immissionsschutzbehörde hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005) an den der Straße nächstgelegenen Parzellen zur Tag- und Nachtzeit teilweise deutlich überschritten werden.

Diese Ergebnisse machen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die durch orientierte Grundrissgestaltung oder passive Maßnahmen, wie einer fensterunabhängigen Lüftung, umgesetzt werden können.

Zusätzlich wird im Einwirkungsbereich des Lärmpegelbereich III (bis 18 m ab Straßenmitte) und II (bis 45 m ab Straßenmitte) die Einhaltung der der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße an Außenbauteilen gefordert.

11. Grünordnung

Vorrangiges Ziel der Grünordnung im Planungsbereich ist die ökologische Aufwertung und Aufweitung des naturnahen Bachraums zur Schaffung eines großzügigen Grünstreifens um den Bachlauf, der das Baugebiet durchfließt. Ein angemessener Abstand zwischen Bach und Bebauung wird eingehalten. Sämtliche Ausgleichsflächen liegen auf dem Grundstück.

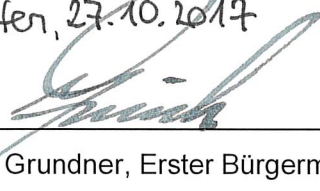
12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht gesondert behandelt.

Aufgestellt:

Ort, Datum und Unterschrift

Dorfen, 27.10.2017



Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Bebauungsplan Nr. 91:

„Grüntegernbach Ost“

Umweltbericht

Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

Fassung vom 14.12.2016

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 / Durchführung 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 zwischen der St 2086 und der Grünbacher Strasse, für die Grundstücke mit den Flurnummern 108/3, 111, 109/2, 109, 109/9, 109/12, 109/11, 109/6 ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Um dem ländlichen Landschaftsbild gerecht zu werden, sind insgesamt 31 Parzellen, mit 15 großzügigen Bauparzellen für Einfamilienhäuser und 16 Bauparzellen für Doppelhäuser geplant.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 24.400 m², von denen 19.315 m² bebaut und erschlossen werden sollen. Im Osten wird das Plangebiet durch den örtlichen Friedhof mit altem Baumbestand begrenzt und geht dann in die freie Landschaft über.

Im nördlichen Teil befindet sich ein Stillgewässer, das zugeschüttet werden soll.

Im Osten und im Süden schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch den Planungsbereich verläuft ein mit Gehölzen geprägter Grabenlauf, zu dem ein großzügiger Abstand zur Bebauung einzuhalten ist. Der bestehende Grabenverlauf mit Baumbestand soll aufgeweitet und ökologisch aufgewertet werden. Die gesamten bestehenden und neu geschaffenen Grünflächen inkl. Ausgleichsflächen umfassen ca. 4.400 m². Des Weiteren werden die einzelnen Bauparzellen durch entsprechende Festsetzungen durchgrünt.

Südlich des Kirchwegs sollen zwei ökologisch ausgeprägte Regenrückhaltebecken errichtet werden, in die das Niederschlagswasser eingeleitet wird. Die Erschließung des Gebietes erfolgt, zum einen über die St 2086 (Hauptstraße). Zum anderen über die Grünbacher Strasse. Von diesen Straßen aus sollen neu zu errichtende Siedlungsstraßen die neuen Parzellen erschließen.

Grund für die Ausweisung ist der Bedarf an Bauflächen innerhalb des Ortes. Es sollen Möglichkeiten zum Verbleib ortsansässiger junger Familien geschaffen werden, um eine Abwanderung zu verhindern. Durch die Arrondierung soll eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

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

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 zugrunde gelegt.

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 Grüntegernbach an keiner Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Dorfen, Ortsteil Grüntegernbach ist als Bereich: ‚Allgemein ländlicher Raum‘ gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan ist für dieses Gebiet bereits eine allgemeine Wohnbaufläche mit erhaltenswerten Grünbeständen festgesetzt. Nach §8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans (Nr. 21) der Fassung vom 26.02.2015 entwickelt.

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

Das ca. 24.400 m² große Planungsgebiet, befindet sich am östlichen Ortsrand von Grüntegernbach, Stadt Dorfen, an einem zum durchfließenden Grabenverlauf hin von zwei Seiten abfallenden Gelände.

Der hier betrachtete Planungsabschnitt „Grüntegernbach Ost“ liegt zwischen dem Ortskern mit Kirche und Schule und dem Ortsrand mit dem örtlichen Friedhof und dem Feuerwehrhaus. Mit der Umsetzung dieses Bauabschnitts wird die bestehende Siedlungseinheit in Richtung Osten erweitert und dann vom örtlichen Friedhof und dem Feuerwehrhaus begrenzt. Die Planungsfläche selbst ist zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden begrenzt die Staatsstraße 2086 das Baugebiet. Südlich angrenzend befindet sich die kommunale Grünbacher Straße, an die sich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

Naturräumlich gehört die Fläche zur Untereinheit 060-A „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“.

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

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden im Planungsareal ist von einem Komplex der Gleye aus carbonatfreien, lehmigen Talsedimenten bedeckt. Der westliche und südliche Teil des Geltungsbereichs besteht aus Braunerden aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial.

Diesem Boden kommen ungünstige landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen zu, die durch eine leichte Hanglage und Vernässung noch verschlechtert werden.

Die Böden des Planungsareals sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt. Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ kommt Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) zu.

Auswirkungen:

Mit der Realisierung der Planung gehen ca. 2,0 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. Auf dem Boden mit niedrigerer Bonität wird die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich integriert. Die Ausweisung des Baugebietes an dieser Stelle, sowie der damit verbundene Flächenverbrauch, sind alternativlos.

Ergebnis:

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

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet kommen keine Wasserschutzgebiete vor. Es ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soll durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und die Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß, erhalten werden.

Das Gebiet wird von einem Grabenlauf durchzogen (Kategorie II), im Nordosten liegt ein angelegtes Stillgewässer, das der Niederschlagswasserbeseitigung dient.

Durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung, ist von Stoffeinträgen wie Stickstoff, Phosphor, erodierter Bodenpartikel, sowie Pflanzenschutzmittel und deren Metaboliten auszugehen. Die Ufersäume des Grabens sollen renaturiert und mit Hochstaudenfluren versehen werden.

Das anthropogen überprägte Stillgewässer soll im Zuge der Baumaßnahmen zugeschüttet werden. Es sollen südlich des Grabenverlaufs zwei neue Retentionsflächen geschaffen werden.

Die Ufer und Uferzonen sind ökologisch auszubilden und nutzungsfrei zu belassen. Extensiv genutzte Pufferstreifen sind einzuhalten.

Auswirkungen:

Aufgrund des Wegfalls der intensiv genutzten Grünflächen und der damit einhergehenden Eutrophierung der Gewässer wird eine Verbesserung der Gewässergüte erwartet.

Mit Aufweitung des Grabenverlaufs, der Anlage von zwei Sicker- und Retentionsbecken innerhalb des Baugebiets einerseits sowie der wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten andererseits wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

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. Dem Gebiet kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, Kaltabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).

Auswirkungen:

Die Dichte der geplanten Bebauung hat einen geringen Einfluss auf den Luftaustausch. 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. An das Bauland angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (südseitig), die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, hierdurch können Staubimmissionen entstehen.

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, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Dem Graben mit seinem Gehölzbestand, sowie dem teilweisen Baumbestand am Kirchweg kommen eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen zu (Kategorie II).

Im Planungsgebiet befinden sich keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Das Planungsgebiet beeinträchtigt keine FFH-Gebiete. ASK- Punktnachweise sind nicht bekannt.

Außerhalb des Planungsgebiets im weiteren südwestlichen Grabenverlauf befindet sich ein kartiertes Biotop (Ident: 7739-1166-003). Es handelt sich laut Beschreibung um Zuläufe des Baderbächleins um Grüntegernbach.

Auswirkungen:

Mit der Realisierung der Planung werden ca. 2,0 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche von geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen ist, zugunsten von Bauflächen aufgegeben. Das im weiteren Verlauf des Grabens anschließende Biotop wird durch die geplante Ausweisung des Baugebietes nicht beeinträchtigt. Die im Westen der Baufläche angrenzende Ausgleichsfläche kann als Puffer zwischen dem bestehenden Biotop- und der geplanten Bebauung, aber auch als Verlängerung desselben in Richtung Osten betrachtet werden.

Die zu schaffenden und aufgeweiteten Gewässerflächen, der erhaltene Baumbestand, sowie die neugeschaffenen extensiv gepflegten Grünflächen bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

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.

Die zukünftigen Bauflächen liegen südlich der Staatsstraße 2086 und schließen östlich an bebaute Flächen, mit Kirche und Schule an. Im Osten des Planungsbereiches befinden sich der örtliche Friedhof und das Feuerwehrhaus. Südlich grenzen, getrennt durch eine kommunale Straße, landwirtschaftliche Flächen an.

Die Erschließung der nördlichen Parzellen erfolgt direkt über die Staatsstraße. Der südliche Teil wird über die kommunale Straße erschlossen.

Auswirkungen:

Die Erschließung über die Staatsstraße schließt eine Verkehrszunahme in den bestehenden Siedlungsteilen aus. Im Süden ist das Verkehrsaufkommen unerheblich.

Dem abfallenden Geländeverlauf wird durch eine niedrige Bauweise der angrenzenden Bebauung im Planungsgebiet Rechnung getragen.

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 Landschaftsbild wird durch die Hügel und Täler des Isar-Inn-Hügellandes, die landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie den bestehenden erhaltenswerten Gehölzsaum des Grabens geprägt. Für die Erholung hat das Gebiet keine besondere Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch das Bauvorhaben werden die landschaftsprägenden Elemente wenig verändert. Aufgrund des bewegten Reliefs und der dörflich geprägten Siedlungen mit Gehölzbeständen ergibt sich ein relativ abwechslungsreiches Gefüge.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft sind Umweltauswirkungen geringer 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 Meldepflicht. 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 / Durchführung 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. Die benötigten Bauflächen müssten an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden.

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 als gering bis mittel einzustufen. Im Bereich des Grabenverlaufs und der Ausgleichsfläche wird das Gebiet ökologisch aufgewertet, da hier durch Hochstaudenfluren die vertikale Grünstruktur unterstützt wird, die positiv auf das Landschaftsbild wirkt, eine Bereicherung für Flora und Fauna darstellt und die bestehende Grünstruktur vergrößert.

Einflüsse auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Allerdings ist aufgrund der Hanglage sowohl mit dem Austreten von Schichtwasser als auch mit ablaufendem Oberflächenwasser zu rechnen. Entsprechende Gegenmaßnahmen sind bei der Bauplanung zu berücksichtigen. 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.

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 Niederschlagswassers in Zisternen, Überlauf in bestehenden Gräben und angeschlossene Retentionsflächen.
- Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad der Fläche.

Schutzgut Tier und Pflanzen

- Verbreiterung und Ausweitung des zentralen Grünstreifens des Planungsgebietes.
- Schutz der bestehenden Strukturen während der Bauphasen.
- Durchführung von Maßnahmen der gestalterischen Grünordnung.
- Ausgleichsfläche als Puffer.

Schutzgut Landschaft

- Lockere Gruppierung der Baukörper mit relativ großzügigen Grundstücken, um den dörflichen Charakter zu erhalten.
- Planung innerhalb des Ortsgebietes.
- Pflanzfestsetzungen im Baugebiet.

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

Gesamtfläche Umgriff inklusive Ausgleichsfläche:	ca. 24.400 m ²
Umgriff ohne Ausgleichs-, Grün- und bestehende Verkehrsflächen:	ca. 19.229 m ²

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche	ca. 19.085 m ²
Kompensationsfaktor:	0,2
Ausgleich:	3.817 m ²

Ausgleich auf Ausgleichsfläche:	3.817 m ²
<u>Eingrünung allgemein :</u>	<u>144 m²</u>
Gesamt:	4.228 m ²

4.3 Ausgleichsfläche

Beschreibung des Ist-Zustandes:

Die geplanten Ausgleichsflächen befinden sich zum Teil auf den Flurnummern 108/5, 109, 109/9, 109/12, 109/11, 109/6, 109/10, 109/2.

Aktuell werden Teile der künftigen Ausgleichsfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, andere befinden sich im anthropogen überprägten Gehölzsaum des Grabenverlaufs.

Entwicklung im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung:

Ziel ist die Ausweitung und Aufwertung des bestehenden Grabenverlaufs, die ökologische Ausbildung der Retentionsflächen, sowie die Entwicklung von ‚Artenreichem Grünland feuchter Ausprägung‘ durch Hochstaudenfluren und standortgemäßen Feldgehölzen.

Maßnahmen: - Keine Versiegelungen der Regenrückhalteflächen, naturnahe Ausgestaltung der Uferbereiche durch unterschiedliche Böschungsbreiten, keine technischen Einrichtungen innerhalb der Becken, Ansaat mit artenreichem Regio-Saatgut.

- Hochstaudenfluren durch Ansaat mit autochthonem Regio-Saatgut entwickeln.

- Entwicklung von artenreichem Grünland.

- Pflanzung von Feldgehölzen an geeigneten Stellen (keine Verschattung der Wiesen).

Pflege: Gewässernahe Hochstaudenfluren Mahd 1x /Jahr im Herbst. Übrige Wiesenbereiche Mahd 2x /Jahr; Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pflanzenschutz sind untersagt.

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	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur-Sachgüter	nicht betroffen	gering

Am südöstlichem Ortsrand des Dorfes Grüntegernbach, zur Stadt Dorfen gehörend, ist geplant ein Wohngebiet mit 31 großzügigen Bauparzellen auszuweisen. Um dem ländlichen Landschaftsbild gerecht zu werden wurde auf eine lockere Bebauung auf relativ großen Grundstücken Wert gelegt. Eine Eingrünung in allen Teilen des Plangebietes fördert die Einbindung in die Umgebung. Zusätzlich ermöglichen Festsetzungen zur Durchgrünung des Planungsbereiches die Entwicklung eines dörflichen Charakters.

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

7. Empfohlene Monitoring-Maßnahmen

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.

Erding,



Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt