



Stadt Dorfen, Landkreis Erding

Bebauungsplan Nr. 92 „Zeilhofen Ost I“

Begründung zum Bebauungsplan
mit Umweltbericht

Verfasser:

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

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

Grünordnung:



christian mussnig stadtplatz 80 tel 08631-185384
dipl. ing. (fh) la 84453 mühltal mobil 0179-9082476
fax 08631-1673970

Fassung:

07.02.2012

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll für den Bereich mit der Flurnummer 80, Gemarkung Zeilhofen, ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom 24. 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 von 16 Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) geschaffen werden.

Dieser Bebauungsplan stellt dabei eine Fortführung des Planungsvorhabens „Zeilhofen Ost“ dar. Ein erster Flächenabschnitt wurde bereits als Bebauungsplan Nr. 67 (Zeilhofen Ost II) beplant obwohl dieser ca. 200 Meter vom eigentlichen Ort Zeilhofen entfernt liegt. Dieser zweite Planungsabschnitt „Zeilhofen Ost II“ wurde 2007 vorgezogen, weil damals die Nachfrage nach Einfamilienhäusern durch die Familie des Grundstücksbesitzers der Teilfläche Fl.-Nr. 82, Engelbert Thaler, dringend vorhanden war, während die Eigentümer der ortsnäheren Teilfläche Fl.-Nr. 80 (entspricht Bebauungsplan Nr. 92 „Zeilhofen Ost I“) der Ausweisung als Bauland erst in diesem Jahr zugestimmt haben. Durch das langfristige Planungsverfahren und nach Realisierung beider Abschnitte entsteht eine zusammenhängende, an den Ort Zeilhofen gelagerte Siedlung von dörflich geprägten Einzel- und Doppelhäusern.

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.

2. Lage und Bestand

Das ca. 13.900 m² große Planungsgebiet befindet sich im Osten von Zeilhofen an einem nach Süden und Westen hin abfallenden Hang. Die Höhenlage bezogen auf den Meeresspiegel beginnt bei 558 m. ü. NN im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße und reicht bis ca. 568 m. ü. NN. am nördlichen und östlichen Ende des Geltungsbereiches. Der Höhenabfall innerhalb des Planungsgebietes beträgt somit ca. 10 m. Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Gefälle am Hang von ca. 10%.

Der hier betrachtete Planungsabschnitt „Zeilhofen Ost I“ liegt zwischen dem derzeitigen Ortsrand und dem kleineren Baugebiet „Zeilhofen Ost II“. Mit der Umsetzung dieses zweiten Bauabschnitts ist die momentan anzutreffende 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. An das Bauland angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bauwerber werden

hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dadurch Staub-, Geruch- oder Lärmimmissionen entstehen können. Diese können nicht beanstandet werden.

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

- Ca. 8.885 m² auf Fl.-Nr. 80 (TF) für die Bauparzellen
- Ca. 1.206 auf Fl.-Nr. 80 (TF) für die neue Erschließungsstraße
- Ca. 1.288 m² auf Fl.-Nr. 80 (TF) für die Ausgleichsfläche im Nord-Osten
- Ca. 252 m² auf Fl.-Nr. 28 (TF) für den neuen Gehweg
- Ca. 1009 m² auf Fl.-Nr. 2 (TF) für die Fläche des Rückhaltenbeckens
- Ca. 1259 m² auf Fl.-Nr. 28 (TF) für die bestehende Ortsverbindungsstraße

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. Die Straße wird bis an das derzeitige Ende der Erschließungsstraße aus Bauabschnitt „Zeilhofen Ost II“ geführt.

Die Erschließungsstrasse soll mit einer Mindestbreite von 5,50 m ausgeführt 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. Entlang der Ortsverbindungsstraße ist ein Gehweg geplant, der in seiner Fortführung den Ortskern Zeilhofen anbindet.

Im Westen existiert auf dem Plangrundstück ein gewidmeter, öffentlicher Feld- und Waldweg, der als solcher auch erhalten bleiben soll und nicht in die Planung und den Geltungsbereich einbezogen wird.

4. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Das **Allgemeine Wohngebiet** dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO sind unzulässig, da sie den überwiegend dem ländlichen Wohnen dienenden Gebietscharakter entscheidend stören würden. Die Grundfläche wird auf 135 m² für Einzelhäuser und 70 m² für Doppelhaushälften begrenzt. Hierbei wird die Obergrenze des § 17 der BauNVO nicht erreicht, da eine lockere Einfamilienhausbebauung unterstützt werden soll.

Die Position der Gebäude ist durch Baugrenzen auf dem Planungsgebiet eingegrenzt. Die Baugrenzen geben eine Süd-West-Ausrichtung der Dachflächen vor, so dass 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 0,70 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig, um das Gebäude an die Hangsituation anzupassen. Beispielhafte Gebäudeschnitte sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die Wandhöhe wird, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, auf maximal 5,50 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. Auch Gauben sollen bei diesem Gebäudetyp zugelassen werden.

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 reagieren zu können.

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 (TRENÖG) 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 eingeschobige Anbauten und Wintergärten darf die Baugrenze bis 2,50 m Tiefe überschritten werden, wobei nur auf einer Gebäudeseite Anbauten zulässig sind und diese nicht länger als 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge sein dürfen. Nebengebäude im Sinne der §§ 14 und 23(5) BauNVO sind, außer im Bereich des Sichtdreiecks, auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig. Von diesen Festsetzungen bleibt die Abstandsflächenregelung nach BayBO unberührt.

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 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 „Zeilhofen Ost II“ 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 ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken südlich der Ortsverbindungsstraße eingeleitet werden muss. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) 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 Kanal ist unter der Ortsverbindungsstraße vorhanden.

8. Agrarstrukturelle Bedeutung

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

Im vorliegenden Fall sind forstwirtschaftlich keine Auswirkungen zu erkennen. In Bezug auf die landwirtschaftliche Bewertung sind aus folgenden Gründen durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen erkennbar:

- Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom 24. März 2006 als Wohngebiet (W) ausgewiesen.
- Die Fläche liegt zwischen dem eigentlichen Ort Zeilhofen und dem vorgelagerten Ortsteil aus dem Bauplanungsgebiet „Zeilhofen Ost II“. Somit ist die landwirtschaftliche Fläche bereits derzeit beidseitig von Wohnbebauung flankiert. Ein Lückenschluss der Wohnbebauung ist somit sinnvoller als der Erhalt einer landwirtschaftlichen „Zwischenfläche“.
- Die Fläche stellt für die landwirtschaftliche Nutzung aus verschiedenen Gründen keine optimale Nutzungsfläche dar. Unter anderem ist die Hanglage mit in mehreren Richtungen bewegtem Gelände nicht optimal zu bewirtschaften.
- Da die Wohnbebauung dringend erforderlich ist, müsste bei einer Alternativlösung auch an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen aufgehoben werden.

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding/Moosburg hat in seiner Stellungnahme vom 21.04.2011 keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.
- Der Ausgleich der Maßnahme findet, gemäß 'vereinfachter Vorgehensweise', im bzw. im direkten Anschluss an das Baugebiet statt.
- Die Ausgleichsflächen erfüllen bereits als Regenrückhaltebereich, Sickerfläche und als Flächen zur Eingrünung des Baugebietes technische und gestalterische Zwecke und müssen somit nicht zusätzlich den landwirtschaftlichen Flächen entzogen werden.
- Eine Prüfung von Maßnahmen ob der Ausgleich auch durch Entsiegelung, Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erreicht werden könnte, hat keine Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, die der vorliegenden Planung vorzuziehen wären.

9. Grünordnung

Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

In der Grünordnung wird versucht, den Eingriff so weit wie möglich zu minimieren. Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich keinerlei Schutzgebiete.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs:

- Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen
- Mindestens 10 % der nicht überbauten Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen
- Pflanzung von Einzelbäumen (die im Planteil festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten)
- Zufahrten und Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden
- Einfriedungen sind sockellos herzustellen

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind gemäß der im Plan festgesetzten Pflanzenliste in einer Mindestqualität von: Hochstamm 3xv mDb StU 18-20 zu pflanzen.

Ein naturbelassener Spielplatz soll in die nord-östliche Ausgleichsfläche integriert werden.

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

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 den Planungsbereich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 80, Gemarkung Zeilhofen, ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Das ca. 11.000 m² große Planungsgebiet befindet sich im Osten von Zeilhofen, an einem nach Süden und Westen hin abfallenden, leichten Hang. Der Höhenabfall innerhalb des Planungsgebietes beträgt ca. 10 m. Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Gefälle am Hang von ca. 10%. Geplant sind 16 großzügige Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser um dem ländlichen Landschaftsbild gerecht zu werden. Entlang der nordwestlichen Grenze des Planungsbereiches ist eine, mit heimischen Gehölzen zu bepflanzende Eingrünung (ca. 590 m²), vorgesehen. Des Weiteren werden die einzelnen Bauparzellen durch entsprechende Festsetzungen durchgrünt. Südlich der Ortsverbindungsstraße soll ein Regenrückhaltebecken errichtet werden, in welches das Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die im Norden verlaufende Ortsverbindungsstraße. Von dieser Straße aus soll eine neu zu errichtende Erschließungsstraße die neuen Parzellen erschließen. Die Straße wird bis an das derzeitige Ende der Erschließungsstraße aus dem Bauabschnitt „Zeilhofen Ost II“ geführt.

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.

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 sowie der Flächennutzungsplan vom 24.03.2006 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.

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

Das ca. 11.000 m² große Planungsgebiet befindet sich im Osten von Zeilhofen, Stadt Dorfen, an einem nach Süden und Westen hin abfallenden Hang. Die Höhenlage bezogen auf den Meeresspiegel beginnt bei 558 m. ü. NN im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße und reicht bis ca. 568 m. ü. NN. am nördlichen und östlichen Ende des Geltungsbereiches.

Der hier betrachtete Planungsabschnitt „Zeilhofen Ost I“ liegt zwischen dem derzeitigen Ortsrand und dem kleineren Baugebiet „Zeilhofen Ost II“. Mit der Umsetzung dieses Bauabschnitts ist die momentan anzutreffende 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. An das Bauland angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

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:

Den Böden im Plangebiet kommen durchschnittliche landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen zu. Die Böden im Planungsareal sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt und nach Sickerversuchen als nicht versickerungsfähig (schwach durchlässig) eingestuft worden. Die Böden weisen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Auswirkungen:

Mit der Realisierung der Planung gehen ca. 1,1 ha landwirtschaftliche Fläche verloren.

Ergebnis:

Aufgrund des niedrigen Flächenverbrauchs der Maßnahme und der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet kommen keine Wasserschutzgebiete vor. Das Grundwasser liegt außerhalb des Eingriffsbereiches.

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.

Das Baugebiet liegt weder in einem Hochwasser- noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Auswirkungen:

Aufgrund der Hanglage muss sowohl mit aus dem Hang austretendem Schichtwasser als auch mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden.

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 Gebiet ist geprägt durch eine relativ warme Südhanglage.

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. An das Bauland angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, 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. Gehölze sind auf der Fläche unmittelbar keine vorhanden.

Der südlich des Geltungsbereiches verlaufende Bach und der Weiher mit Erlensaum beinhalten eine Lebensraumfunktion sowohl für Flora als auch 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.

Auswirkungen:

Mit der Realisierung der Planung werden ca. 1,1 ha landwirtschaftliche Fläche zugunsten von Bauflächen aufgegeben.

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 Landschaftsbild wird durch das Tal mit dem Seebach und den ihn begleitenden Gehölzsaum sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Für die Erholung hat das Gebiet keine besondere Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch das Bauvorhaben werden die landschaftsprägenden Elemente teilweise 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 einzustufen. 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.

Einflüsse auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Allerdings ist aufgrund der Hanglage sowohl mit dem Austreten von Schichtenwasser als auch mit unkontrolliert ablaufendem Oberflächenwasser zu rechnen, was Schäden an den Gebäuden nach sich ziehen kann. Entsprechende Gegenmaßnahmen sind dem nachfolgenden Punkt 4.1 zu entnehmen.

Da die Bauflächen dringend benötigt werden und sie bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) als Wohnbaufläche 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 das Regenrückhaltebecken.
- Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad der Fläche.
- Ausbildung einer Mulde nördlich der Baugrundstücke zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Hang in den Straßengraben.

Schutzgut Tier und Pflanzen

- Erstellung eines Grünstreifens nördlich 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.

4.2 Ausgleichsflächenermittlung

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 keine über die Eingrünung und den im Baugebiet erfolgten Ausgleich hinausgehende Kompensationsmaßnahme erforderlich.

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 östlichen Ortsrand des Dorfes Zeilhofen, zur Stadt Dorfen gehörend, ist geplant ein Wohngebiet mit 16 großzügigen Bauparzellen auszuweisen. Um dem ländlichen Landschaftsbild gerecht zu werden wurde auf eine lockere Bebauung auf relativ großen Grundstücken Wert gelegt. Eine Eingrünung im nördlichen Bereich des Grundstückes fördert die Einbindung in die Umgebung. Zusätzlich ermöglichen Festsetzungen zur Durchgrünung des Ortes die Entwicklung eines dörflichen Charakters.

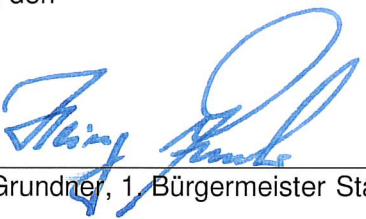
Das Vorhaben bedeutet nur einen geringen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild, so dass über die Eingrünung hinausgehende Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind. Die Umweltbelange wurden ausreichend berücksichtigt um eine ökologisch verträgliche Planung sicherzustellen.

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.

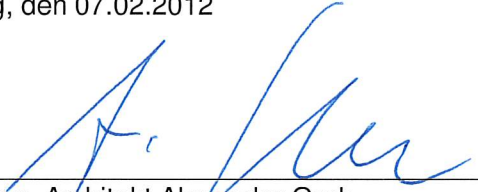
Aufgestellt:

Dorfen, den

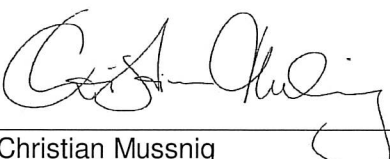

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister Stadt Dorfen



Erding, den 07.02.2012


Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Mühldorf, den 07.02.2012


Christian Mussnig
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur