

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 93 „Hampersdorf-West“ mit integrierter Grünplanung

1. Allgemeines

Der Siedlungsdruck auf die Stadt Dorfen erfordert die Ausweisung neuer Bauflächen. Durch die Nähe zur Stadt mit einer Fuß-Radwegverbindung, die im Bahnhofsbereich mündet und die Verfügbarkeit von Bauflächen bietet sich eine Ortserweiterung für Hampersdorf an. Über ein Bebauungsplanverfahren soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern soll notwendigen Wohnraum für Familien schaffen.

2. Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Hampersdorf ist geprägt durch die Lage an der Staatsstraße St 2086 und einige landwirtschaftliche Anwesen im Ortskern sowie Wohnbebauung, die sich im Laufe der Jahre rund um den Ortskern entwickelte.

Das Plangebiet umfasst 15.884 m² mit folgenden Flurnummern: Teilfläche 1506, 1507, Teilfläche 1508/2, Teilfläche 1514, 1517, 1517/1, 1522, Teilfläche 1523, Teilfläche 1160/6.

Das neue Baugebiet schließt an den westlichen Ortsrand von Hampersdorf an. Im Norden bildet die Bebauung einen neuen Ortsrand mit Übergang in das anschließende Grünland. Im Nordwesten bildet ein Biotop eine natürliche Grenze.

Im Süden reicht die Bebauung bis zur Staatsstraße 2086 und bindet die Flurnummer 1520/1 städtebaulich an den Ort an.

3.2 Geländeverhältnisse und Vegetation

Hampersdorf befindet sich morphologisch im Tertiären Hügelland. Ein Baugrundgutachten zur Erkundung der Sickerfähigkeit wurde erstellt. Die erkundeten Untergrundschichten zeichnen sich durch eine geringe Untergrunddurchlässigkeit aus und weisen überwiegend feinkörnigen und untergeordnet gemischtkörnigen Charakter auf. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ist folglich nicht möglich. Daher wird die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in eine gesicherte Vorflut, mit Schaffung von einem Rückhaltebecken, vorgesehen.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Die Planung sieht die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auf ausreichend großen Grundstücken vor. Für einen Teil der Einfamilienhäuser sind 2 Wohneinheiten mit Wohnungen im EG und OG zulässig. Das Stellplatzangebot mit Garagen und offenen Stellplätzen trägt der Anzahl der Wohneinheiten Rechnung.

Der Höhenunterschied im Gelände innerhalb der Bauflächen beträgt ca. 10 m. Die Haupterschließung und die Stellung der Wohngebäude sowie die Zufahrten zu den Garagen reagieren auf die bewegte Topografie.

Die Größe der Garagen ermöglicht die Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern.

Durch die den Hauptbaukörpern vorgelagerten erdgeschossigen Anbauzonen können Wohnbereiche mit Wintergarten erweitert oder gedeckte Freibereiche geschaffen werden. Nicht eingezäunte, private Hausvorzonen differenzieren den Straßenraum.

4.2 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

4.3 Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Nutzung im Umfeld sowie den Zielen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorliegende Planung setzt eine Grundfläche von insgesamt 4.155 m² und eine Geschossfläche von insgesamt 5.541 m² als Höchstgrenze fest, verteilt auf 23 von Baulinien und Baugrenzen umschlossenen Bauräumen. Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird entsprechend der Umgebungsbebauung auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die aus den Festsetzungen resultierende Geschossflächenzahl beträgt 0,54.

4.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Bebauung ist mit Einzel- und Doppelhäusern je Parzelle festgesetzt. Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen, im Bezug zum Straßenraum teilweise durch Baulinien, definiert. Die Größe der Baufenster ermöglicht ausreichend Flächen für die einzelnen Wohnbauten.

4.3.4 Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird nicht angeordnet.

Die max. Höhenlage der Gebäude wird durch die straßenseitige Wandhöhe festgesetzt.

Eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung sowie der Brandschutz sind sichergestellt.

4.4 Gestaltfestsetzungen

Die Hauptbaukörper erhalten flach geneigte Satteldächer mit Ziegelerdeckung und führen so das dörfliche Erscheinungsbild des Altorts fort. Für Garagen werden Flachdächer festgesetzt, um Gartenbereiche nicht zu verschatten und bei Verbindung mit dem Hauptbaukörper klare Bauformen zu ermöglichen. Dächer bei Doppelhäusern müssen profilgleich ausgebildet werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Doppelhäuser zu gewährleisten. In Teilbereichen wird durch eine Baulinie die Lage der Baukörper zum Straßenraum festgesetzt. So entstehen in Verbindung mit nicht eingezäunten Vorgärten fließende Übergänge zwischen Straßenraum und Hausvorzonen.

4.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen der Baum- und Sträucher-Pflanzungen durch Planzeichen und textlich, stellen eine intensive Durchgrünung des Planungsbereiches sicher. Die großzügige Ortsrandeingrünung in Richtung Norden minimiert einerseits schädliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und bildet andererseits einen wichtigen Biotoptrittstein, vom bestehenden Feldgehölz, in Richtung Osten.

Das geplante Regenrückhaltebecken soll ebenfalls, durch die festgesetzten Pflanzungen, naturnah gestaltet werden.

Das Verhältnis von der 'Grundfläche der Bebauung' mit 4.155 m² zur Gesamtfläche des Umgriffs von 15.593 m² lässt eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes zu.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk),
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von Süden über die St 2086 und endet mit einer Straßenaufweitung als Wendemöglichkeit und einer Bauminsel mit Längsparkern für Besucher. Eine Straßenfortsatz Richtung Norden bietet die Möglichkeit der Gebietserweiterung. Richtung

Westen ermöglicht eine Abzweigung die Erschließung der Parzelle 1 sowie weiterer Grundstücke Richtung Westen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Der bestehende Kanal liegt auf der Trasse der neuen Haupteerschließung und kann für das Baugebiet genutzt werden.

Die Abwasserreinigung erfolgt durch die örtliche Abwasserreinigungsanlage der Stadt Dorfen. Das Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Hier wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und über einen Drosselablauf in den Vorfluter eingeleitet. Die Strom- und Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Dorfen sichergestellt.

Die Versorgung des Gebiets mit Fernwärme und/oder Gas ist sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung wird durch vom Landkreis beauftragte Unternehmer sichergestellt.

7. Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 "Hampersdorf West" wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 17.10.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße 2086 hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Dabei wurden diejenigen Straßenverkehrsbelastungen zugrunde gelegt, die im Verkehrsmengen-Atlas 2010 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellennummern angegeben sind und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2030 hochgerechnet wurden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ wird in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (zum Beispiel Terrassen vor den West- und Südfassaden der Wohnbaukörper) fast flächendeckend eingehalten. Lediglich auf der Parzelle 23 können Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 7 dB(A) auftreten. Da der im Rahmen der Abwägung ebenfalls zu betrachtende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IG_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ aber zumindest in Teilbereichen eingehalten wird und den Bewohnern somit auch ausreichend ruhige Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen, sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Begründet ist dies in der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen- oder Schienenverkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten und somit der indirekte Rückschluss gezogen werden kann, dass bei einer Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte auch an den maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist ebenfalls nahezu im gesamten Geltungsbereich der Planung eine Einhaltung des Orientierungswertes $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ festzustellen. Ähnlich wie schon zur Tagzeit wird der Orientierungswert nur auf einigen Parzellen unmittelbar an der St 2086 verletzt. Der im Zuge der Abwägung zu betrachtende Immissionsgrenzwert der

16. BImSchV IGWWA, Nacht = 49 dB(A) wird nur auf der Parzelle 23 überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (zum Beispiel Errichtung von Lärmschutzwänden) scheiden im vorliegenden Fall aus städtebaulichen sowie verkehrstechnischen Gründen aus. Auch eine lärmabgewandte Grundrissorientierung ist nicht zielführend, da die Überschreitungen an drei Gebäudeseiten auftreten und die davon betroffenen Süd- und Westfassaden zugleich die höchste Wohnqualität aufweisen. Als einzig praktikable Möglichkeit im Umgang mit den nächtlichen Orientierungswertüberschreitungen verbleibt daher die Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die dem Schlafen dienenden Räume.

8. Hinweise auf Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Dorfen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

"Art. 1 Begriffsbestimmungen

(1) Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. [...]

(4) Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder früh geschichtlicher Zeit stammen.

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. [...]

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. [...]"

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich 15.593 m²

Nettobaulandfläche

WA 1	657 m ²	
WA 2	3.448 m ²	
WA 3	2.431 m ²	
WA 4	2.193 m ²	
WA 5	1.608 m ²	
		10.337 m ²

Öffentliche Flächen

Straßenverkehrsfläche	2.058 m ²	
öffentl. Grünfläche	2.485 m ²	
Spielplatz	160 m ²	
Regenrückhaltung	486 m ²	
Pflegeweg	110 m ²	
		5.299 m ²

Private Flächen

Grundfläche Gebäude	3.216 m ²	
Grundfläche Garagen	953 m ²	
private Grünfläche	4.976 m ²	
private Verkehrsfläche	1.192 m ²	
		10.337 m ²

Geschossfläche 5.541 m²

Grundfläche 1 (Gebäude und Garagen)	3.216 m ²	
	953 m ²	
		4.169 m ²

Grundfläche 2 (Gebäude, Garagen, priv. Verkehrsfläche)	3.216 m ²	
	953 m ²	
	1.192 m ²	
		5.361 m ²

GRZ 1 (Gebäude und Garagen)	4.169 m ²	
	/ 10.337 m ²	
		0,40

GRZ 2 (Gebäude, Garagen, priv. Verkehrsfläche)	5.361 m ²	
	/ 10.337 m ²	
		0,52

GFZ	5.541 m ²	
	/ 10.337 m ²	
		0,54

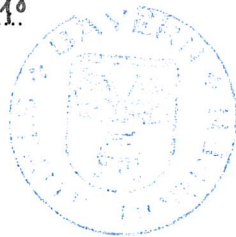
Parzellengrößen:		
Parzelle 1	656,7 m ²	(EFH)
Parzelle 2	574,6 m ²	(EFH)
Parzelle 3	584,5 m ²	(EFH)
Parzelle 4	570 m ²	(EFH)
Parzelle 5	566,4 m ²	(EFH)
Parzelle 6	566,6 m ²	(EFH)
Parzelle 7	585,6 m ²	(EFH)
Parzelle 8	293,2 m ²	(DHH)
Parzelle 9	286,4 m ²	(DHH)
Parzelle 10	298,4 m ²	(DHH)
Parzelle 11	310,5 m ²	(DHH)
Parzelle 12	317,9 m ²	(DHH)
Parzelle 13	322,6 m ²	(DHH)
Parzelle 14	308,5 m ²	(DHH)
Parzelle 15	293,8 m ²	(DHH)
Parzelle 16	254,5 m ²	(DHH)
Parzelle 17	226,9 m ²	(DHH)
Parzelle 18	544,3 m ²	(EFH)
Parzelle 19	474,6 m ²	(EFH)
Parzelle 20	692,3 m ²	(EFH)
Parzelle 21	528,1 m ²	(EFH)
Parzelle 22	540,3 m ²	(EFH)
Parzelle 23	539,4 m ²	(EFH)

9. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Dorfen, den 15.10.2018

Heinz Grundner
1. Bürgermeister



Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht (Mussnig Landschaftsarchitektur)

Umweltbericht
Bebauungsplan Nr. 93

„Hampersdorf-West“
mit integrierter Grünordnung
Stadt Dorfen

Verfasser:



Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Christian Mussnig
Spitalgasse 12
84453 Mühldorf
Tel: 08631-185384

Fassung:
15.11.2017

Stadt Dorfen Bebauungsplan Nr.93

1. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

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 Flora/Fauna

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

3.1 bei Nichtdurchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

4.3 Ausgleichsfläche

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik

7. Monitoring

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll für die Grundstücke am westlichen Ortsrand von Hampersdorf ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 93, 'Hampersdorf-West'. Der Planbereich soll als WA, Allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Grund für das Planungsverfahren ist der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum für Familien. Mit der Ausweisung der Fläche können 13 Einfamilienhäuser, sowie 10 Doppelhaushälften entstehen, die in der Stadt Dorfen dringend nachgefragt werden.

Die Grünordnung des Planungsbereiches soll einerseits den neuen Ortsrand in Richtung Norden fassen, andererseits soll die geplante, üppige, Begrünung aus Hochstämmen und Sträuchern auch als weiterer Biotoptrittstein, einer ansonsten weitestgehend ausgeräumten Kulturlandschaft, dienen. Der Ausgleich für den geplanten Eingriff soll im Planungsbereich erfolgen.

In das im Norden angrenzende Biotop soll das, im Regenrückhaltebecken des Planungsbereichs, gesammelte Niederschlagswassers in den Vorfluter eingeleitet werden. Hierzu wurde ein Wasserrechtsverfahren durch die Stadt Dorfen angestrengt. Die an das Rückhaltebecken angrenzenden Flächen sollen naturnah gestaltet werden.

Die weiteren, grünordnerischen, Festsetzungen sollen eine intensive Durchgrünung der Bauparzellen garantieren.

Insgesamt umfasst der Planungsbereich eine Fläche von ca. 1,6 ha. Hiervon entfallen ca. 0,4 ha auf Gebäude und Garagen, 0,27 ha entfallen auf öffentliche Grünflächen, sowie die Ausgleichsfläche.

Ziele der Bauleitplanung:

Städtebauliche Anforderlichkeit: Die Stadt möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum fördern, da der Bedarf und die Nachfrage anhaltend sehr groß sind. Derzeit sind in der Stadt Dorfen kaum Grundstücke verfügbar. Deshalb will die Stadt im Allgemeinen und hier im speziellen dafür sorgen, dass die nachfolgenden Generationen in ihrem räumlichen und sozialen Umfeld attraktive Wohnmöglichkeiten vorfinden. Die Abwanderung von bauwilligen Familien soll dadurch verhindert werden. Die städtebauliche Anforderlichkeit 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 Planbereich soll als WA, Allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen werden.

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

Fachgesetze:

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

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. §1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls anzuwenden. 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).

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, Informationen des FIN-WEB (Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung etc.), des BLFD- sowie des BIS-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im September 2016 durch das Landschaftsarchitekturbüro Mussnig eine Ortseinsicht nebst Bestandsaufnahme durchgeführt.

Nachweis über die Verfügbarkeit der innerörtlichen Flächen

In der Stadt Dorfen sind nur noch wenige Parzellen des Baugebietes ‚An der Mühleite‘ zu erwerben. Teils nur noch im Bieterverfahren.

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

- Die Stadt sieht es als wesentliches Ziel der Daseinsvorsorge an, ausreichend Bauland vorrätig zu halten.
- Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.
- Die Ausweisungsfläche liegt an einem Westhang innerhalb des Ortsgefüges.
- Durch die vorhandene Bebauungszeile im Süden ist der Ausweisungsbereich gut bis sehr gut an die vorhandene Siedlungsstruktur angebunden.
- Des Weiteren fügt sich die Bebauung maßvoll in die Landschaft ein. Die Eignung ergibt sich auch aus der Konformität mit den regionalplanerischen Zielen.

BauGB §1a Abs. 2 Sätze 1 und 2:

Gemäß §1a Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dies wurde bei der Planung beachtet, speziell wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

1. Neubauf Flächen zerstören keine natürlichen Grünflächen sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche).
2. Der Flächenanteil zur Erschließung des Baugebietes liegt unter 15% der Gesamtfläche.
3. Das Baugebiet würde im direkten Anschluss an den Altort entstehen.

BauGB §1a Abs. 5:

Gemäß §1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

1. Gemäß Schraner Gewies Architekten sind bei der Erstellung des Gebäudekonzepts Maßnahmen zur:

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk),
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

2. Da es sich beim Plangebiet um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.

3. Da die Bebauung dringend erforderlich ist, Alternativflächen aber nicht zur Verfügung stehen, müssten bei einer Alternativlösung auch an anderer Stelle ähnlich große Flächen bebaut werden.

7. BauGB §1a Abs. 2 Satz 2 und §1 Abs. 6 Nr. 8 b:

Entsprechend §1a Abs. 2 Satz 2 BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 8 b ist auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen. Das Grundstück ist bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund der tlw. starken Hanglage, Verschattung im Süden, sowie der nahegelegenen Anwohner ist die Fläche nicht optimal für die Bewirtschaftung geeignet. Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen, soll in diesem Fall einer Wohnbebauung Vorrang gegeben werden.

Leitfaden:

Der Umweltbericht wurde in Anlehnung an den ‚Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung‘ verfasst (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz).

Regionalplan:

Gemäß dem Regionalplan, Region 14 München (Quelle: Regionalplan München 01.12.2005), Karte 1 ‚Raumstruktur‘ liegt der Planungsbereich in einem ‚allgemeinen ländlichen Raum‘. Es handelt sich um den Landschaftsraum 12: ‚Erdinger Holzland‘. Laut Regionalplan München ist Dorfen als mögliches Mittelzentrum und zugleich als Bereich, der für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, festgelegt. Die Stadt liegt an der überregionalen Entwicklungsachse „Landshut – Wasserburg a. Inn – Rosenheim“. An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden.

Der Textteil trifft hierzu folgende Aussagen:

Regionalplan München, Begründung zu Teil A – Überfachliche Ziele und Grundsätze

AI Die Region und ihre Teilräume

2. Raumstrukturelle Entwicklung

2.2 Ländlicher Raum:

„Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen
- Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder

weiterentwickelt werden.

Insbesondere sollen in diesem Sinne die peripher gelegenen Teilräume des ländlichen Raumes in der Region an dieser Weiterentwicklung teilhaben und die Möglichkeiten einer interregionalen Kooperation nutzen können.“

Aussagen des Regionalplans in Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“:

- Regional bedeutsame Grünzüge sind nicht betroffen.
- Vorbehaltsgebiete:

Bodenschätze	nicht betroffen
Wasserwirtschaft	nicht betroffen
Landschaft	nicht betroffen

Der Textteil trifft weiter folgende Aussagen:

Regionalplan München, Teil B – Fachliche Ziele

I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Landschaftliches Leitbild:

In der gesamten Region soll zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden.

Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden. Im Verbund mit dem Verdichtungsraum soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden.

Aussagen zum Siedlungswesen:

Regionalplan München, Teil B – Fachliche Ziele

B II Siedlungswesen

1. Allgemeine Grundsätze

- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden
- Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden
- Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.

- Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen auf einander abgestimmt werden (...)

Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dorfen ist das überplante Areal bereits als Wohnbaufläche dargestellt und somit stimmt die Planung für diesen Bebauungsplan mit der Ausweisung des FNP überein. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

Arten-Biotopschutz-Programm:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurde die Biotopnachkartierung 2013, des LFU verwendet.

Biotope innerhalb des Planungsbereiches:

Es befindet sich kein Biotop innerhalb des Planungsbereiches.

Angrenzend an den nordwestlichen Planungsbereich befindet sich das Biotop:

Teilflächennummer: 7739-1136-003

Bezeichnung: Quellmulden, Bachläufe und Gräben nördlich und westlich von Hampersdorf

Sonstige Untersuchungen:

- Schalltechnisches Gutachten Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, vom 17.10.2016.

- Baugrunduntersuchung mittels Rammkernsondierungen, Rammsondierungen sowie bodenmechanischer Untersuchungen, BV Baugebiet Hampersdorf West, Büro BGU, Thomas Müller-Saulewitz, vom 09.05.2016

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

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hampersdorf. Der 15.884 m² große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Teilfläche 1506, 1507, Teilfläche 1508/2, Teilfläche 1514, 1517, 1517/1, 1522, Teilfläche 1523, Teilfläche 1160/6.

Hampersdorf ist geprägt durch die Lage an der Staatsstraße St 2086 und einige landwirtschaftliche Anwesen im Ortskern sowie Wohnbebauung, die sich im Laufe der Jahre rund um den Ortskern entwickelte.

Die Umgebung stellt sich wie folgt dar:

Norden: Intensiv genutztes Grünland

Nord-Westen: Bestehendes Biotop, Teilflächennummer: 7739-1136-003

Süden: Hier reicht die Bebauung bis zur Staatsstraße 2086 und bindet die Flurnummer 1520/1 städtebaulich an den Ort an.

Der Planungsbereich umfasst ein Gebiet von 15.884 m² und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Flächenbilanz Bestand:

Gesamtumfang:	15.593 m ²
Intensiv genutztes Grünland:	14.934 m ²
Bestehende Baum, Sträucherpflanzung:	650 m ²
Verkehrsflächen Bestand:	300 m ²

Flächenbilanz bei Durchführung der Planung:

Verkehrsflächen:	2.008 m ²
Private Verkehrsflächen:	1.192 m ²
Gebäude und Garagen:	4.155 m ²
Öffentliche Grünflächen:	2.496 m ²
Private Grünflächen:	5.146 m ²
Regenrückhaltebecken + Pflegeweg:	596 m ²

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen 462 m und 448 m über NN. Damit herrscht im Planungsgebiet ein Höhenunterschied von insgesamt 14 Metern. Es handelt sich um einen Westhang.

Das Plangebiet wird als WA, Allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen. Damit wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Nutzung im Umfeld sowie den Zielen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Die Gemeinde möchte ausschließlich Wohngebäude an der exponierten Hanglage entwickeln.

Vor allem wegen der Exponiertheit am Hang und auch auf Grundlage der Bedürfnisse der Bevölkerung sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser geplant. Diese stellen eine sehr lockere Bebauung dar, zwischen denen sich intensiv genutzte Gärten entwickeln werden, so dass eine durchgrünte Siedlung entstehen kann.

Dichte der Bebauung:

Die Geschößflächenzahl wurde vom Büro Schraner Gewies Architekten mit von 0,54 berechnet. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze von 1,2.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, Informationen des FIN-WEB (Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung etc.), des BLFD- sowie des BIS-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im September 2016 durch das Landschaftsarchitekturbüro Mussnig eine Ortseinsicht nebst Bestandsaufnahme (Vegetation) durchgeführt.

Der Untersuchungsradius beschränkt sich auf das Planungsgebiet, sowie dessen nähere Umgebung.

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

Das Ergebnis der Bewertung wird im Folgenden zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Naturräumlich liegt das Gebiet in der Untereinheit 060 „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Der Änderungsbereich weist ein Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf. Gemäß BIS Bayern besteht das Plangebiet weitgehend aus Braunerden aus lehmig-sandigem Molassematerial, z.T. mit lehmiger Fließerdeüberdeckung.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Ein Baugrundgutachten zur Erkundung der Sickerfähigkeit wurde erstellt. Die erkundeten Untergrundschichten zeichnen sich durch eine geringe Untergrunddurchlässigkeit aus und weisen überwiegend feinkörnigen und untergeordnet gemischtkörnigen Charakter auf. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ist folglich nicht möglich. Daher wird die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in eine gesicherte Vorflut, mit Schaffung von einem Rückhaltebecken, vorgesehen.

Die Böden sind für eine Grünlandnutzung geeignet. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Großteile der Fläche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die gutachterliche Stellungnahme von BGU, 09.05.2016, stellt folgendes fest:

„Die Untersuchungen im Bereich des geplanten Baugebietes Hampersdorf West vom 22.03 und

12.04.2016 mittels der Rammkernsondierungen RKS1 - RKS7 und der schweren Rammsondierungen RS 1 - RS6 lassen folgende Rückschlüsse auf die Geologie und Hydrogeologie der Untersuchungsfläche zu.

Die Aufschlüsse zeigen unter ca. 0,2 - 0,5 m starken Mutterbodenaufträgen überwiegend Schluffe mit mindestens steifer, manchmal halbfester Konsistenz. Ausnahme bildet die RKS 7, in der bis zur Endtiefe des Aufschlusses bei 5,5 munter GOK weiche Schluffe anstehen.

... Es handelt sich bei den erkundeten Böden der RKS 1 - RKS 7 bis in Tiefen von 0,9 - 2 m unter GOK um quartäre Lößlehme; darunter folgen tertiäre Schluffe, die an ihrem Glimmergehalt zu erkennen sind. Sande treten nur untergeordnet in Lagen auf, die nur wenige Dezimeter Mächtigkeit erreichen und horizontal nur geringe Ausdehnung haben. Größere Auffüllungen oder Altlasten wurden an den untersuchten Punkten nicht erkundet. Lediglich in der RKS 1 und RKS 2 finden sich oberflächennah bis ca. 0,5 m unter GOK Ziegelreste, die wohl zur Befestigung einer Fahrt eingebaut worden sind. Grundwasser wurde in den Aufschlüssen bis 5,5 m unter GOK nicht angetroffen und spielt für die Bebauung der Fläche keine Rolle. Es ist davon auszugehen, daß Grundwasser erst in größeren Tiefen ansteht. Geringe Schichtwässer wurden vereinzelt in Tiefen von 0,3 m in der RKS 2, bei 1,14 m in der RKS 1 und bei 1,2 m in der RKS 3 angetroffen. Ferner zeigte sich Schichtwasser in der RKS 7 bei 0,8 munter GOK. ...“

Auswirkungen:

Es entsteht eine Neuversiegelung von Boden durch den Bau von Wohnhäusern und der notwendigen Erschließung. Der komplette Planungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha (inklusive Ausgleichsfläche).

Die noch intakte Bodenstruktur des zu überbauenden Bereiches wird durch die geplante Bebauung zerstört.

Betriebsbedingte Gefährdungen des Bodens sind als äußerst gering einzustufen.

Gemäß §1a Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dies wurde bei der Planung beachtet, speziell wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

1. Neubauflächen zerstören keine natürlichen Grünflächen sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche).
2. Der Flächenanteil zur Erschließung des Baugebietes liegt unter 15% der Gesamtfläche.
3. Das Baugebiet würde im direkten Anschluss an den Altort entstehen.

Auswirkungen, Folgerungen gemäß gutachterlicher Stellungnahme von BGU, 09.05.2016:
 , Für die Bebauung der Fläche kann aufgrund nicht vorhandener Grundwassermeßstellen und somit fehlender Daten keine Aussage zu tieferen Grundwasserständen oder zum HHW (Höchster Hochwasserstand) getroffen werden. Da es sich überwiegend um undurchlässige Böden handelt, kann diese Angabe aber entfallen.

Die Schluffe stellen den tragfähigen Baugrund dar, auf welchem gegründet werden kann. Wir empfehlen die Gründung mittels Bodenplatte, da bei Gründung mittels Streifenfundamenten die auftretenden Lasten die Tragfähigkeit der Schluffe übersteigen könnten.

Bei Bauweise mit Keller empfehlen wir, um Feuchtigkeitsproblemen aus dem Wege zu gehen, die Kellergeschosse als weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Beton zu erstellen. Unter der Bodenplatte ist auf dem Planum ein Vlies der Klasse 3 (ca. 300 g/m²) zu verlegen und eine ca. 30 cm starke, gut durchlässige Kiesschicht zur Verhinderung des Aufstieges von kapillarem Wasser an die Bodenplatte einzubauen. ...

.... Bei Bauweise ohne Keller empfehlen wir ebenfalls die Gründung auf Bodenplatte aus oben genannten Gründen. Unter der Bodenplatte ist ein Gründungspolster aus verdichtungswilligen Kiessanden mit einer Stärke von mindestens 1 min Lagen von 30-40 cm Stärke einzubauen. Als Trennschicht zu den unterlagernden Schluffen ist ein Vlies wie oben beschrieben einzubauen.

Um die Resttragkraft der unterlagernden Böden zu erhalten, ist die unterste Lage nur statisch zu verdichten. Beim Aufbau des Gründungspolsters ist der Lastausbreitungswinkel von 45 Grad zu beachten. Um eine frostsichere Gründung zu erreichen, ist das Gründungspolster aus frostsicherem Material aufzubauen oder es sind Frostschrägen einzusetzen....'

Ergebnis:

Die baubedingten, umweltbezogenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Boden‘, sind als Auswirkungen hoher Erheblichkeit einzustufen. Insgesamt ist daher von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das kartierte Biotop: ‚Quellmulden, Bachläufe und Gräben nördlich und westlich von Hampersdorf‘. Die Biotopkartierung liefert folgende Beschreibung: ‚Es handelt sich um eine Quellmulde an einem flachen Hang, die mit einem Sumpfwald aus mehrstämmigen, ca. 40-50 Jahre alten Schwarz-Erlen bestockt ist. Nebenbaumart ist die Esche, die allerdings in jüngeren Altersstadien auftritt. Der Quellsumpf, wo die Bäume stehen und durch den ein Entwässerungsgraben zieht, ist bewachsen mit üppigen Sumpf-Seggenbeständen. Beigemischt sind Bach-Nelkenwurz, Riesen-Schwinge u.a.‘

Aus dem Quellsumpf geht ein naturnahes klares, sauberes, wenige Zentimeter tiefes, sehr langsam fließendes Bächlein hervor, das sich in gestrecktem Lauf westwärts über die Kartenblattgrenze hinaus fortsetzt. Feiner Sand, Schlamm, Falllaub und Totholz bilden das Sohlsubstrat.

Gemäß Schranner Gewies Architekten liegen im Plangebiet keine günstigen Randbedingungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser vor.

Der Grundwasserstand im Planungsbereich ist nicht bekannt.

Auswirkungen:

Durch die Umsetzung der Planung entsteht eine Neuversiegelung von Boden durch den Bau der geplanten Wohnhäuser und der Erschließung. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet sind jedoch, nicht zuletzt aufgrund der schlechten Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens, als gering zu bezeichnen.

Wasserführende Schichten können durch das Anschneiden des Bodens im Bereich des Bauwerkes evtl. geöffnet werden. Ebenso ist mit unkontrolliertem Abfließen von Hangwasser zu rechnen. In den weiteren Planungen muss geprüft werden ob vom Oberflächenwasser, der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Gefahr für die zukünftige Bebauung ausgeht. Im Zuge der Erschließungsplanung müsste dann darauf reagiert werden.

Betriebsbedingte Gefährdungen des Schutzguts Wasser können nicht komplett ausgeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Hier wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und über einen Drosselablauf in den Vorfluter eingeleitet. Die Voraussetzungen hierfür werden durch ein Wasserrechtsverfahren der Stadt Dorfen geklärt.

Ergebnis:

Die voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Wasser‘, sind als Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit einzustufen. Insgesamt ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Klima im Landkreis Erding entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt und liegt im Übergangsbereich zum Klimabezirk Oberbayrisches Alpenvorland. (Quelle ABSK Bayern, Natürliche Grundlagen, 2001). Die Niederschläge im Planungsbereich liegen zwischen 850 und 950 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 8 °C.

Der Standort selbst weist keine besondere klimatische Bedeutung auf, er liegt jedoch aufgrund

Aufgrund seiner freien Lage relativ windexponiert. Frischluftschneisen sind nicht betroffen. Emissionen entstehen aktuell durch den bestehenden Kfz-Verkehr der St2086 sowie die Landwirtschaft.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Klima sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar wird eine Fläche, die zur Kaltluftentstehung in der näheren Umgebung beiträgt verringert, jedoch sind in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Flächen diesbezüglich vorhanden. Durch die spätere Nutzung der Fläche als Wohngebiet ist davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen, wie zum Beispiel durch Abgase oder Staubbildung als betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Luft, nur in sehr geringem Umfang entstehen. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Durchgrünung der Bauparzellen, können die Auswirkungen maßgeblich reduzieren.

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a(5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

1. Gemäß Schraner Gewies Architekten sind bei der Erstellung des Gebäudekonzepts Maßnahmen zur:

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk),
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Ergebnis:

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Klima / Luft‘ sind als Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.4 Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung:

Naturschutzgebiete sind durch die geplante Erweiterung nicht betroffen.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurde die Biotopnachkartierung 2013, des LFU verwendet.

Biotope innerhalb des Planungsbereiches:

Es befindet sich kein Biotop innerhalb des Planungsbereiches.

Angrenzend an den nordwestlichen Planungsbereich befindet sich das Biotop:

Teilflächennummer: 7739-1136-003

Bezeichnung: Quellmulden, Bachläufe und Gräben nördlich und westlich von Hampersdorf
Das Biotop befindet sich außerhalb des Planungsbereiches, muss jedoch, aufgrund potentiell vorkommender Arten (Feuchtwaldbewohner, Amphibien) mit untersucht werden.

Im nördlichen Teil des Planungsbereiches befindet sich eine frei stehende Eschengruppe, im Süden, in direkten Anschluss an die Wohnbebauung befinden sich einzelne Laubbäume mit Strauchunterpflanzung.

Ein Großteil der Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Der Planungsbereich der bebaut werden soll wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind also vor allem durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme in Verbindung mit dem hohen Bodenversiegelungsgrad gegeben.

Das angrenzende Biotop im Norden des Planungsbereiches wird nicht direkt durch die Maßnahme berührt. Aufgrund der Flächenreduktion im Umfeld des Biotops und der damit einher gehenden Bebauung müssen jedoch die Auswirkungen auf die Lebensräume, vorkommender, geschützter Arten geprüft werden.

Als Vorprüfung zu den mittlerweile zu beachtenden europarechtlichen Vorschriften (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) wurden das direkte Umfeld und die Nutzungsintensität der umliegenden, sowie der zu überplanenden Fläche betrachtet.

Aufgrund des Gebietscharakters, der vorgefundenen Naturausstattung, der Gefällesituation im Planungsbereich und der Beeinträchtigung des Planungsbereiches durch die bestehende, benachbarte Bebauung, sowie den bestehenden Leitungsverlauf, können Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), die Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und die streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden. In das bestehende, sich nördlich der Erschließungsstraße befindende Biotop wird nicht weiter eingegriffen.

Für Offenlandbrüter wie Kiebitz und Feldlerche sind, nach momentanem Kenntnisstand, die Voraussetzungen im Planungsbereich aufgrund folgender Faktoren denkbar schlecht:

1. Nähe zur bestehenden Siedlungsstruktur.
2. Intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche.
3. Bestehende Stromleitung.
4. Nähe zum bestehenden Feldgehölz.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde scheint eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, bezüglich der oben genannten Arten, als nicht erforderlich. Die Bebauung auf der Parzelle 1 wurde reduziert. Das geplante Regenrückhaltebecken soll naturnahe ausgeführt werden. Eine exakte Planung dieses Bereiches liegt noch nicht vor.

Ergebnis:

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Flora und Fauna‘ sind als Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Mit der Ausweisung der Fläche können 23 Wohneinheiten entstehen, die, nach Aussage der Stadt, dringend nachgefragt werden.

Vorbelastungen sind für die Menschen im Gebiet durch die üblichen landwirtschaftlichen Immissionen gegeben. Die Geruchsbelastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Felder, im gesetzlichen Rahmen, sind hinzunehmen. Weitere Emissionsorte, die auf eine erhöhte Geruchsbelastung hinweisen, sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 "Hampersdorf West" wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 17.10.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße 2086 hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Im Ergebnis können die erforderlichen Werte, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, eingehalten werden.

Entsprechend §1a Abs. 2 Satz 2 BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 8 b ist auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen. Das Grundstück ist bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund der tlw. starken Hanglage, Verschattung im Süden, sowie der nahegelegenen Anwohner ist die Fläche nicht optimal für die Bewirtschaftung geeignet. Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen, soll in diesem Fall einer Wohnbebauung Vorrang gegeben werden.

Die zukünftigen Bauflächen schließen südlich an bereits bebaute Flächen an. Für die naheliegenden Wohnbebauungen im Süden des Geltungsbereiches liegen aktuell keine Informationen zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen vor, so dass mögliche Auswirkungen nicht bewertet werden können.

Ergebnis:

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Mensch‘ sind als Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt im Landschaftsraum Erdinger Holzland.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden nicht tangiert.

Das Planungsgebiet stellt sich größtenteils als eine in Richtung Westen abfallende, landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im nördlichen Planungsbereich befindet sich die Eschengruppe, im Süden der kleine Laubholz Bestand.

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen 448 m bis 462 m über NN. Damit herrscht im Planungsgebiet ein Höhenunterschied von insgesamt 14 Metern.

Südlich des Planungsbereiches befindet sich eine, von Ost nach West verlaufende, bestehende Bebauung, entlang der Staatsstraße 2086.

Auswirkungen:

Die geplante Wohnbebauung würde in direktem Anschluss an die Ortsbebauung erfolgen.

Bedeutende Blickbeziehungen, die gestört werden könnten, sind derzeit nicht vorhanden.

Nach Norden hin soll der Planungsbereich durch eine üppige Ortsrandeingrünung gefast werden.

Eine durch die Grünordnung textlich festgelegte, aber auch durch festgesetzte Planzeichen erfolgte Durchgrünung ist Teil des Bebauungsplanes. Die geplante Eingrünung wird jedoch einige Jahre benötigen um Ihre Wirksamkeit zu entfalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur-Sachgüter

Beschreibung:

Baudenkmäler, bzw. Sichtbeziehungen dazu, sind nicht betroffen.

Bodendenkmäler im Planungsbereich sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 DSchG.

Ergebnis:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung /

Durchführung der Planung

3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ein besonderes Entwicklungspotential der Fläche bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht zu erkennen. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche würde beibehalten werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

- Geringer Versiegelungsgrad durch geringe Bebauungsdichte
- Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung), Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk), Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.
- Ausgleich der Maßnahme vollständig im Planungsbereich möglich
- Zahlreiche Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes
- Der Planungsbereich grenzt direkt an bestehende Bebauung an.

4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen für das geplante Gebiet 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.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Gebiet 1: Teilbereich Parzelle 19 und 20.

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung: Kategorie II.

Kompensationsfaktor: 0,5

Auszugleichende Fläche: 650 m²

Kompensationsfaktor (0,5 – 0,8): 0,5

Ausgleich Gebiet 1: 325 m²

Gebiet 2:

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung: Kategorie I.

Kompensationsfaktor: 0,2

Auszugleichende Fläche:

Fläche Gesamtumgriff: 15.593 m²

abzgl. Grünflächen Nord: 2.745 m²

abzgl. Grünfläche Spielplatz: 160 m²

abzgl. Grünflächen Süd: 240 m²

abzgl. Fläche Gebiet 1: 650 m²

Auszugleichende Fläche: 11.798 m²

Kompensationsfaktor (0,2 – 0,5): 0,2

Ausgleich Gebiet 2: 2.360 m²

Ausgleich Gesamt (Gebiet 1+2):	2.685 m ²
Bestehend aus:	
Ausgleichsfläche Nord:	2.745 m ²
<u>Geforderter Ausgleich:</u>	<u>2.685 m²</u>
Überschuss:	60 m ²
Ausgleich erbracht.	

4.3 Ausgleichsfläche

Bereich 1, Ortsrandeingrünung Nord:

Beschreibung des Ist-Zustandes:

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich im Norden des Planungsbereiches.
Der Bereich der Ausgleichsfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entwicklung im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung:

Ziel ist eine lockere Feldhecke durch durchlässige Strauchgruppen, zweireihig,
Pflanzabstand: 1,5 m

Artenliste (Autochthone Herkunft ist nachzuweisen):

Acer pseudoplatanus

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Sträucher:

Cornus mas

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Prunus spinosa

Sambucus nigra

Rosa canina

Rhamnus frangula

Viburnum lantana

Für die Pflanzungen und Ansaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Freibleibende Pflanzbereiche der Eingrünung sind mit einer artenreichen Wiesenmischung (Salbei-Glatthafer-Wiese) anzupflanzen und extensiv zu pflegen.

Pflege: Mahd 2x /Jahr, nicht vor dem 15.06.; Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pflanzenschutz sind untersagt.

Bereich 2, Regenrückhaltebecken West:

Beschreibung des Ist-Zustandes:

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich im Nord-Westen des Planungsbereiches.
Der Bereich der Ausgleichsfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entwicklung im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung:

Ziel ist eine lockere Aufpflanzung aus heimischen Salix Arten wie: Salix purpurea, Salix viminalis.

Die geplanten Sträucher sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzen.

Für die Pflanzungen und Ansaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Freibleibende Pflanzbereiche der Eingrünung sind mit einer Uferhochstaudenflur anzupflanzen und extensiv zu pflegen.

Pflege: Mahd 1x /Jahr, ausgeführt als Herbstmahd, wobei jährlich 5-20% als ungemähte Bracheanteile belassen werden sollen; Bei Bedarf hat eine zusätzliche, vorgezogene Mahd zur Beseitigung möglicher aufkommender Störarten, zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pflanzenschutz sind untersagt.

Hinweis:

Die Pflege aller verbleibenden, gewässerfernen Ansaatflächen mit einer artenreichen Wiesenmischung, erfolgt ebenfalls mit einer 2-schürigen Mahd (1. Schnitt nicht vor dem 15.06). Das Mahdgut ist abzufahren.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es bestehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine alternativen Standorte.

6. Beschreibung der Methodik

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

7. Monitoring

Die Notwendigkeit und Form der Überwachung wird in der weiteren Genehmigungsplanung, unter Berücksichtigung aller Gutachten, definiert werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der vorhergehenden Betrachtungen zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Hohe Erheblichkeit	hoch
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	gering
Flora und Fauna	Mittlere Erheblichkeit	mittel
Mensch	Mittlere Erheblichkeit	mittel
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	gering
Kultur-Sachgüter	Nicht betroffen	--

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll für die Grundstücke am westlichen Ortsrand von Hampersdorf ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 93, „Hampersdorf-West“. Der Planbereich soll als WA, Allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Grund für das Planungsverfahren ist der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum für Familien. Mit der Ausweisung der Fläche können 13 Einfamilienhäuser, sowie 10 Doppelhaushälften entstehen, die in der Stadt Dorfen dringend nachgefragt werden.

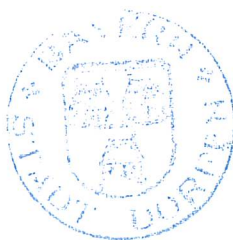
Die Grünordnung des Planungsbereiches soll einerseits den neuen Ortsrand in Richtung Norden fassen, andererseits soll die geplante, üppige, Begrünung aus Hochstämmen und Sträuchern auch als weiterer Biotoptrittstein, einer ansonsten weitestgehend ausgeräumten Kulturlandschaft, dienen. Der Ausgleich für den geplanten Eingriff soll im Planungsbereich erfolgen.

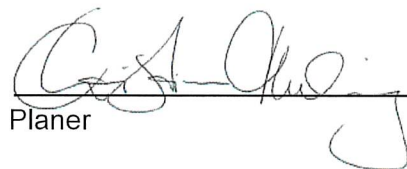
In das im Norden angrenzende Biotop soll das, im Regenrückhaltebecken des Planungsbereichs, gesammelte Niederschlagswassers in den Vorfluter eingeleitet werden. Hierzu wurde ein Wasserrechtsverfahren durch die Stadt Dorfen angestrengt. Die an das Rückhaltebecken angrenzenden Flächen sollen naturnah gestaltet werden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:

Stadt Dorfen


Erster Bürgermeister




Planer