

## **Vorprüfung des Einzelfalls**

gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 215a BauGB:

---

Bebauungsplans „Zeilhofener Feld“  
Stadt Dorfen

**Verfasser und Architekt:**

**ANGER  
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH  
Dipl. -Ing. Architekt Alexander Groh  
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen  
T 08081 604440 [www.angergroh.de](http://www.angergroh.de)

## 1. Anlass

Im Nordwesten der Ortschaft Zeilhofen, am Ortsausgang Richtung Oberseebach, soll auf einem Teilgrundstück des Flurstücks 64, Gemarkung Zeilhofen, ein Wohnhaus entstehen. In diesem Zug wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der die planungsrechtliche Grundlage für das Projekt schafft.

Grund für das Planungsverfahren ist der dringende Bedarf und die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für junge Familien. Die Stadt Dorfen unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum, um auf den anhaltend großen Siedlungsdruck auch in dezentralen Orten wie Zeilhofen zu reagieren.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.7.2023 war § 13b BauGB nicht mehr anwendbar. So wurde der Paragraf zum 1.1.2024 aus dem Gesetz gestrichen und gleichzeitig § 215a BauGB zum Planerhalt von abgeschlossenen und zur Beendigung laufender Verfahren nach §13b BauGB eingeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zeilhofener Feld“ befand sich zum Zeitpunkt des Gerichtsurteils bereits im Verfahren. Dieses wird nun nach § 215a BauGB abgeschlossen. Erforderlich hierfür ist die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

## 2. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Zeilhofener Ortsrand. Der Bebauungsplan-Umgriff weist ein Gefälle nach Südwesten auf und ist Teil einer größeren intensiv bewirtschafteten Feldfläche auf Flurnummer 64 Gemarkung Zeilhofen. Südwestlich an den Umgriff angrenzend befindet sich eine etwa 3 m hohe Böschung mit geschlossenem Gehölzbestand heimischer Arten. In südöstlicher Richtung liegt das Grundstück über eine ca. 2,0 m hohe Böschung an der Straße nach Homating an. Gegenüber liegen Zeilhofener Anwesen.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf öffentlichem Grund eine oberirdisch geführte Telefonleitung mit zwei Holzmasten.

Der Geltungsbereich umfasst knapp ca. 1.035 m<sup>2</sup>.

### Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Nordosten: Landwirtschaftliche Flächen

Nordwesten: Landwirtschaftliche Flächen, in weiterer Entfernung (ca. 180 m) kartiertes Biotop 7738-1040-009.

Südwesten: Böschung mit geschlossenem Gehölzbestand als Abgrenzung zur Ortsverbindungsstraße Richtung Oberseebach. Dahinter Zeilhofener Anwesen und Tal-  
aue des Seebachs.

Südosten: Ortsverbindungsstraße Richtung Homating, anschließend Zeilhofener Anwesen.



*Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt)*

### **3. Nutzung**

Die im Ist-Zustand strukturarme Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zukünftig ist auf dem Grundstück ausschließlich Wohnnutzung im Sinne des § 4 BauNVO, Allgemeines Wohngebiet, vorgesehen, um den Wohnraummangel im Gemeindegebiet gezielt zu bekämpfen. Nutzungen, die nicht unmittelbar dem Wohnen dienen, wurden daher mittels Festsetzung ausgeschlossen. Vorgesehen ist die Entstehung eines freistehenden Einzelhauses mit bis zu zwei Wohnungen und Garten, wie es der bestehenden Struktur im Ort Zeilhofen angemessen ist. Aufgrund vergleichsweise geringer Dichte auf dem Grundstück und den Festsetzungen zur Grünordnung kann im Rahmen der Planung ein Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität auf der Fläche geleistet werden.

### **4. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB**

Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu berücksichtigen.

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 2 BauGB (zu §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Das Plangebiet stellt den Bedarf dar, der sich auf einer Größe von ca. 1.035 m<sup>2</sup> entwickeln soll. Geplant ist ausschließlich Wohnbebauung mit einer GRZ von knapp 0,16, 0,47 mit möglichen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (bezogen auf das Gesamtgrundstück). Obwohl die Versiegelung im Vergleich zum Ist-Zustand deutlich erhöht ist, sind aufgrund der geringen Gesamtfläche des Geltungsbereichs keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Keine Nutzung von naturschutzrelevanten Flächen;</p>		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche geht der Landwirtschaft verloren. Aufgrund der geringen Gesamtfläche des Geltungsbereichs sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten.</p> <p>Aufgrund von Festsetzungen von zu pflanzenden Bäumen und Hecken entsteht Potential zur Unterstützung von Verbundstrukturen, die lt. FNP in diesem Bereich gestärkt werden sollen.</p> <p>Gemäß Regionalplan befindet sich Zeilhofen im Landschaftsraum 09 „Isar-Inn-Hügelland“. Die Planung steht dessen Funktion nicht entgegen. Es sind weiterhin keine Regionalen Grünzüge, keine Schutz- und Vorbehaltsgebiete von der Planung betroffen.</p> <p>Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) liegt Zeilhofen im allgemein ländlichen Raum. Die Gemeinde passt den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung an, um mit der Bebauung eine ausgewogene Entwicklung des ganzen Gemeindegebietes zu fördern.</p>		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Durch die Ausweisung kleiner Bauflächen kann auch in kleinen Orten eine gesunde Bevölkerungsstruktur bestehend aus mehreren Generationen aufrecht erhalten werden. Junge Generationen können am angestammten Ort in der Nähe des Elternhauses verbleiben. Auf diese Weise kann Landflucht und Überalterung in kleinen Orten vorgebeugt werden.</p> <p>Naturschutzrelevante Flächen sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Grünflächen mit zu pflanzenden Gehölzen sind über Festsetzungen verbindlich in der Planung verankert.</p>		X

		Eine bisher einseitig bebaute Ortsstraße kann für die Erschließung genutzt werden. Die Nutzung von Solarenergie auf der Dachfläche sowie die Errichtung eines Gründachs sind explizit zulässig. Über Festsetzungen (keine Zulässigkeit von Dachaufbauten) wird entsprechende Entscheidungen begünstigt.		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. Wegen der planungsrechtlichen Neuausweisung des bisher unbebauten Areals sind allein aufgrund der geringen Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Ortsbild, Kulturelle Sachgüter) zu erwarten. Gesundheitsbezogene Probleme für die Bevölkerung sind mit Umsetzung der geplanten Festsetzungen ebenfalls nicht zu erwarten. Der Verlust an unbebauter Freifläche / Vegetation an anderer Stelle des Gemeindegebietes kann vermieden werden. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen sind keine umweltbezogenen Probleme für die Bevölkerung zu erwarten. Unvermeidliche Bodeneingriffe entstehen aufgrund der Hanglage, da insbesondere Abgrabungen unumgänglich sind. Um großflächige Terrassierungen des Grundstücks über Stützwände zu vermeiden, sind diese nur in einem engen Bereich um die Baugrenzen und im Zufahrtsbereich zulässig.		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Schutzgebiete (wie Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplans „Zeilhofener Feld“. Es ergeben sich daher keine Bedeutungen für nationale und europäische Umweltvorschriften.		X
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Durch die Bebauung zu Wohnzwecken ist eine Umkehrbarkeit möglicher Auswirkungen unwahrscheinlich. Die Fläche ist dauerhaft für die Landwirtschaft verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße werden keine spürbaren negativen Auswirkungen erwartet. Der Boden im Bereich des Gartens erfährt eine dauerhafte Erholung aufgrund der Festsetzungen im Rahmen der Grünordnung. Biodiversität erfährt eine Aufwertung im Vergleich zur bestehenden Strukturarmut auf der Fläche. Hinsichtlich Klimaschutz ist ebenfalls eine Aufwertung auf der Fläche zu benennen (Festsetzung von Grünflächen und Bepflanzungen, Zulässigkeit von Solaranlagen und Gründach).  Es sind keine besonderen oder schutzwürdi-		X

		gen Funktionen bekannt noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen.		
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeilhofener Feld“ werden keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da der Umgriff in Fläche klein und die Nutzung zu Wohnzwecken weitestgehend den angrenzenden bereits bebauten Bereichen entspricht.		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Es sind keine Risiken für Dritte bekannt (z.B. Lärmemissionen), die durch die Bebauung entstehen. Über ein Baugrundgutachten konnte eine ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens auf dem Grundstück nachgewiesen werden, so dass Regenwasser vor Ort versickert werden kann. Die Gefahr von Hangwasser (bei Starkregenereignissen) von höher gelegenen Flächen wurde in der Planung thematisiert, <b>untersucht (Erstellung eines wassertechnischen Gutachtens)</b> und Lösungswege auf dem Grundstück aufgezeigt und festgesetzt (Gebäudedichtigkeit, Zisterne, Ableitung von Hangwasser). Gesundheitsrelevante Lärmimmissionen aus Straßenverkehr und Landwirtschaft für die Bewohner sind nicht zu erwarten. Aufgrund der westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Richtfunkstrecke sind lt. Auskunft der Bundesnetzagentur keine schädlichen Immissionen zu erwarten.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan bezieht sich auf den unter Punkt 2. beschriebenen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Feldfläche, naturnahe Flächen sind nicht betroffen. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist bei der Umsetzung der ausschließlich zulässigen Wohnbebauung nicht zu erwarten. Auf der Fläche sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.		
<b>2.6</b>	<b>Folgende Gebiete:</b>			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen		X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen		X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen		X

2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen		X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Keine kartierten Bodendenkmäler im Satzungsumfang; - südöstlich in ca. 170 m Entfernung: kartiertes Bodendenkmal D-1-7738-0040; - südlich in ca. 100 m Entfernung: kartiertes Bodendenkmal D-1-7738-0170		X

### 1. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplans überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Zeilhofener Feld“ in Zeilhofen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB i.V.m. § 215b BauGB weitergeführt und abgeschlossen werden.