

Bebauungsplan Nr. 124:

„Zeilhofener Feld“
Stadt Dorfen

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T 08081 60444 0 www.angergroh.de

Fassung vom

13.11.2024

1. Anlass und städtebauliche Erforderlichkeit

Im Nordwesten der Ortschaft Zeilhofen, am Ortsausgang Richtung Oberseebach, soll auf einem Teilgrundstück des Flurstücks 64, Gemarkung Zeilhofen, ein Wohnhaus entstehen. In diesem Zuge wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der die planungsrechtliche Grundlage für das Projekt schafft. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten wurde mit der Planung beauftragt.

Grund für das gesamte 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 zu reagieren. Vor allem für Ortsansässige soll Baugrund ausgewiesen werden, um deren Verbleib im Gemeindegebiet und in ihren angestammten Orten zu sichern. Auf diese Weise kann eine gesunde Altersstruktur auch in kleineren Ortschaften wie Zeilhofen aufrechterhalten werden, weil die junge Generation die Möglichkeit erhält am Heimatort eine eigene Familie zu gründen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan wurde im verkürzten Verfahren nach § 13b BauGB im Jahr 2022 begonnen, da auf dem Grundstück ausschließlich Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO vorgesehen ist. Von der Erstellung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.7.2023 war § 13b BauGB nicht mehr anwendbar. So wurde der Paragraph 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 nach § 13a BauGB i.V.m. § 215a BauGB weitergeführt.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. 215a BauGB wurden hier erfüllt:

- das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile von Zeilhofen an.
- Es handelt sich ausschließlich um die Gebietskategorie WA, Allgemeines Wohngebiet. Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, wurden ausgeschlossen.
- das Verfahren wurde vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet.
- Die Grundfläche ist im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist geringer als 10.000 m².
- Erstellung einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (s. Anhang 1 der Begründung). Als Ergebnis sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauung zu erwarten.

- Beantwortung der Fragen der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2021. Als Ergebnis kann Ausgleichsbedarf durch festgesetzte Maßnahmen im Bebauungsplan vermieden werden.

Übergeordnete Planungen:

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.

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.

Das Grundstück ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Da hier kein parallel verlaufendes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren angestrebt wird, erfolgt eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit künftigem Geltungsbereich (rot, mit schwarz gestrichelter Umrandung), ohne Maßstab

Folgende Eintragungen im Flächennutzungsplan liegen im Bereich der Umgriffsfläche und näherer Umgebung:

- Umgriffsfläche ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
- Lage der Umgriffsfläche am überörtlichen Radweg zwischen Landersdorf und Dorfen (ohne eigene Fahrspur)
- Der Umgriff liegt im Schutzbereich einer Richtfunkstrecke (gelbe Markierung)
- Erhalt bzw. Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Feucht- und Gewässerlebensräumen im Bereich der Talaue des Seebachs (blaue Markierung südlich des Umgriffs)
- Erhalt bedeutsamer Feucht- und Gewässerlebensräume gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm in Bayern (violette Schraffur) westlich des Umgriffs
- Entwicklung von Trittsteinbiotopen und Verbundstrukturen (Hecken, Grassäume, Ackerlandstreifen) zwischen Zeilhofen und Homating

3. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Lage:

Das betreffende Grundstück befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Zeilhofen. Es liegt nordöstlich der Ortsverbindungsstraße Richtung Oberseebach sowie nordwestlich der Straße nach Homating. Trotz Ortsrandlage eignet sich das Grundstück gut zur Bebauung, weil es über die Straße nach Homating gut an den Straßenverkehr angebunden werden kann und die maßgebliche Erschließung vorhanden ist. Auch besteht auf den beiden jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten (nach Südwesten und Südosten) bereits Ortsbebauung, so dass das Grundstück gut in den Ort integriert werden kann.

Der Bebauungsplan-Umgriff weist ein Gefälle nach Südwesten auf und ist Teil einer größeren intensiv bewirtschafteten Feldfläche auf Flurnummer 64 Gemarkung Zeilhofen. Es besteht ein Höhenunterschied ca. 4,5 m auf dem Grundstück. Es ist vorgesehen die Fläche des Geltungsbereichs aus der betreffenden Feldfläche herauszulösen. Südwestlich an den Umgriff angrenzend befindet sich eine etwa 3 m hohe Böschung mit geschlossenem Gehölzbestand auf öffentlichem Grund. In südöstlicher Richtung liegt das Grundstück über eine ca. 2,0 m hohe Böschung an der Straße nach Homating an. Hier verläuft parallel zur Straße ein Straßenseitengraben.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf öffentlichem Grund eine oberirdisch geführte Telefonleitung mit zwei Holzmasten, auf die im Bebauungsplan zeichnerisch mit Plansymbol C.06 hingewiesen wird.

Der Geltungsbereich umfasst knapp ca. 1.035 m².

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 einheimischer Arten als Abgrenzung zur Ortsverbindungsstraße Richtung Oberseebach. Dahinter Zeilhofener Anwesen und Talau des Seebachs.
- Südosten: Böschung mit Straßenseitengraben an der Ortsverbindungsstraße Richtung Homating, anschließend Zeilhofener Anwesen.



Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt)

4. Verkehrserschließung

Da die Straße nach Oberseebach unterhalb einer Böschung ca. 3 m tiefer liegt als das Grundstück im Geltungsbereich, ist die Straße Richtung Homating die beste Möglichkeit das Grundstück an den öffentlichen Straßenverkehr anzubinden. Durch die leichte Straßenkrümmung im festgesetzten Zufahrtsbereich ist die Straße in beide Richtungen von der leicht erhöht liegenden Einfahrt aus gut einsehbar. Das Grundstück liegt etwa 2 Meter oberhalb der Straßendecke sowie aufgrund des vorgelagerten kleinen Grabens etwa 4 m vom asphaltierten Fahrbahnrand zurückgesetzt. Diese Situation wirkt sich gut auf die Einsehbarkeit der Straße in beide Richtungen aus. Die mit Plansymbol A.17 festgesetzte Lage der Zufahrt ist ca. 35 m von der einige Meter tiefer gelegenen Straßenkreuzung entfernt.

Richtung Homating sind trotz Steigung die notwendigen 70 m einsehbar (innerörtlicher Bereich). In diesem Bereich liegt eine günstige Straßenkrümmung vor.

Richtung Zeilhofen können 70 m Sicht aufgrund der Nähe zur Straßenkreuzung (ca. 35 m) nicht gehalten werden. Doch ist hier aufgrund der Straßenkreuzung und ansteigender Straße von verminderter Geschwindigkeit auszugehen.



Blick auf die Straßenkreuzung von Homating kommend, der rote Pfeil kennzeichnet die Lage der festgesetzten Zufahrt ins Grundstück.

5. Städtebauliche Begründung

In erster Linie ist die anhaltende Wohnungsknappheit in Dörfern sowie der ganzen Region im Münchner Osten Grund für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Der anhaltende Wohnraummangel führt dazu, dass sich die Stadt Dörfen stark für die Ausweisung von Baugrund einsetzt, gerade wenn hier – wie im vorliegenden Fall - ortsansässige Bauwillige unterstützt werden können. Das Abwandern der jüngeren Generation soll durch die Ausweisung von Baugebieten verhindert werden.

Auch tut sich die Stadtverwaltung derzeit grundsätzlich schwer zur Bebauung geeignete Grundstücke zu erwerben, um dringend benötigten Wohnraum entstehen zu lassen. Erschwerend hinzu kommt die zunehmende Zurückhaltung privater Investoren im Immobilienbereich. Aus diesem Grund unterstützt die Stadt Dörfen auch einzelne Grundstückseigentümer, die in Eigeninitiative auf die Stadtverwaltung zukommen, soweit deren Grundstück städtebaulich zur Bebauung geeignet ist. Dadurch kann auch in dezentralen Orten wie Zeilhofen, in denen klassische Neubaugebiete oftmals der vorhandenen Ortsstruktur nicht angemessen sind, punktuell Wohnraum geschaffen werden.

Das Grundstück grenzt an eine Straßenkreuzung an, deren Straßen in diesem Bereich jeweils nur einseitig bebaut sind. Dadurch ist die maßgebliche Infrastruktur bereits vorhanden. Das Grundstück ist an die bestehende Bebauung von Zeilhofen angeschlossen und wird dem Ort zugehörig wahrgenommen.

6. Art der baulichen Nutzung

Da auf dem Grundstück keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen vorgesehen sind, hat man sich für die Ausweisung eines WA - Allgemeines Wohngebiet - entschieden. Ein Allgemeines Wohngebiet dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es kommt dem örtlichen Bedarf nach Wohnraum nach. Die vorgesehene Bebauung fügt sich in das Umfeld der bestehenden Wohnhäuser am westlichen Ortsrand von Zeilhofen.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, wurden auf dem Grundstück ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht unmittelbar dem Wohnen dienen und der Größe der Ortschaft Zeilhofen nicht angemessen sind (z.B. Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen).

Man hat sich entschlossen die Gebietskategorie WA dem reinen Wohngebiet vorzuziehen, um Funktionen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind und dabei das Wohnumfeld unterstützen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2–3 BauNVO), ebenfalls zuzulassen, z.B. nicht störende Handwerksbetriebe.

7. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der jeweiligen Baugrenze über die Festlegung von maximaler Grundfläche, maximaler Dachneigung, sowie maximaler Wandhöhe (bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossebene) gesteuert. Im Rahmen der festgesetzten Parameter kann ein dem Ort in seiner Größe angemessenes Einfamilienhaus mit passendem Nebengebäude entstehen. Will man die Garage von der Straße ohne zu hohen Anstieg erreichen, muss man diese in das Gelände eingraben. Dies erklärt die vergleichsweise hohe Wandhöhe von 5,60 m (bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossebene). Das Garagengebäude, das sich vom Hauptgebäude aus hangaufwärts befindet, trägt eine zweigeschossige Höhe, um nicht zu tief im Hang zu sitzen. Auf diese Weise können Flächen eingespart werden, da das obere Geschoss für Gartengeräte und andere Nebennutzungen zur Verfügung steht und vom rückwärtigen Garten aus annähernd ebenerdig betreten werden kann.

Man möchte die lockere Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Gärten, wie sie in Zeilhofen vorherrschen, fortführen. Mit dem Zulassen einer zweiten Wohnung möchte man aber auch die Möglichkeit geben bzw. einen Anreiz schaffen eine zweite Wohnung ins Gebäude zu integrieren, so dass zukünftig mehrere Generationen unter einem Dach leben können oder zusätzlich benötigter Wohnraum zur Vermietung geschaffen wird.

8. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen festgelegt. Bauliche Anlagen, die darüber hinaus auch außerhalb der Baugrenzen (z.B. aufgeständerte Terrassen und deren Überdachungen) zulässig sind, unterliegen dem Abstandsflächenrecht

nach Bayerischer Bauordnung. Innerhalb der Baugrenzen müssen keine Abstandflächen nachgewiesen werden, da über die festgesetzten Parameter (Lage der Baugrenzen, Wandhöhen, Dachneigung, etc.) ausreichende Grenzabstände sowie Belüftung und Belichtung garantiert sind.

9. Äußere Gestaltung

Allgemein sind für sämtliche Hauptgebäude geneigte Satteldächer bis 35° festgesetzt, wie sie dem vorherrschenden Erscheinungsbild in Zeilhofen entsprechen.

Bei Nebengebäuden sowie eingeschossigen Gebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen sind zusätzlich auch Pult- und Flachdächer zulässig. Hier soll die Dachneigung auf bis zu 16° reduziert sein, damit die betreffenden Gebäude oder Gebäudeteile weniger massiv in Erscheinung treten.

Aufgrund der Hangsituation wurden die Hauptfirstrichtungen innerhalb der vorgegebenen Bauräume vorgegeben, um die Gebäude besser ins Gelände zu integrieren.

Bei der Festsetzung der zulässigen Wandhöhe orientiert man sich an den umgebenden Gebäuden. Eine Wandhöhe, die 6,60 m übersteigt, will man aber aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage nicht zulassen. Das mit Wandhöhe max. 5,60 m festgesetzte Garagengebäude ist für ein Nebengebäude vergleichsweise hoch angesetzt. Da dieses aber hangaufwärts platziert ist, an einer Stelle gegenüber der Einfahrt, wo Abgrabungen unumgänglich sind, tritt das Gebäude vergleichsweise wenig in Erscheinung. Dabei ist anzumerken, dass die festgesetzte Erdgeschoss-Ebene, auf die sich die Wandhöhe bezieht, in diesem Bereich unterhalb des natürlichen Geländes liegt.

Dachaufbauten werden nicht zugelassen, was zu einer ruhigen Dachlandschaft führt. Durch diese Festsetzung möchte man zusätzlich die Nutzung von Photovoltaik oder Solarkollektoren auf den Dachflächen fördern und somit zur Nutzung klimafreundlicher Energien anregen und auch Gründächer explizit zulassen, die Regenwasser aufnehmen und zwischenspeichern könnten.

In Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) ist die Verwendung von Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink grundsätzlich ausgeschlossen.

10. Stellplätze, Garagen und Zufahrt

Grundsätzlich ist für jede Wohnung nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagengebäude sind innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume mit dem Plansymbol A.03 oder ggf. auch A.02

zu errichten. Offene Stellplätze fallen städtebaulich nicht ins Gewicht und sollen deswegen in der Platzierung nicht festgeschrieben werden.

Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen von offenen Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässig gestaltet werden.

Aufgrund der Topografie am Hang und der Verkehrssituation ist die einzige sinnvolle Lage der Zufahrt mit Plansymbol A.17 festgesetzt.

11. Höhenlage, Geländeänderungen und Einfriedungen

Da es sich um ein Hanggrundstück handelt, hat man sich entschlossen die Höhenlage der Erdgeschossenebene auf die Höhe über NN zu beziehen (s. auch den Referenzpunkt: Oberkante des in der Ortsstraße gelegenen Kanaldeckels). Die festgesetzte Höhenlage Erdgeschoss entspricht einer mittleren Geländehöhe innerhalb der Baugrenze, so dass eine gewisse Gelände-anpassung tal- sowie bergseitig erfolgen muss. Durch zulässige Abgrabungen im Zufahrtsbereich schafft man es das Grundstück an die Straße anzubinden ohne eine gefährlich steile Einfahrt planen zu müssen.

Grundsätzlich sollen Geländeänderungen möglichst auf ein Minimum beschränkt bleiben. Aufgrund des Geländeabfalls sind Geländeanpassungen allerdings nicht zu umgehen. Deswegen hat man sich entschlossen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwände bis maximal 2,20 m auf dem Grundstück zuzulassen. Allerdings dürfen Stützwände nur bis max. 3,5 m Entfernung um die Baugrenzen entstehen. Damit sollen zahlreiche Stützwände, die das Grundstück terrassieren oder direkt an der Grundstücksgrenze platziert sind, verhindert werden. Eine Ausnahme bilden die beiden in der Planzeichnung mit Plansymbol A.16 festgesetzten Bereiche im Zufahrtsbereich, die nicht oder nur sehr schwer über Böschungen abgefangen werden können.

Um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, sind Mauern als Einfriedung (im Sinne einer Grundstückseinzäunung) nicht zugelassen. Aus diesem Grund sind sämtliche Einfriedungen grundsätzlich sockellos auszuführen. Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt.

12. Immissionsschutz

Auf mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen, die durch die Bewirtschaftung angrenzender Felder und nah gelegener landwirtschaftlicher Betriebe entstehen könnten, wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

Von einer schädlichen Verkehrslärmbelastung ist nicht auszugehen. Lärmintensive Gewerbebetriebe sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Schutzbereich einer Richtfunkstrecke. Auf Anfrage bei der Bundesnetzagentur konnten Risiken für die Bewohner sowie Störungsrisiken der Richtstrecke durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

13. Sichtachsen und Baudenkmäler

Baudenkmäler werden durch das neue Baugrundstück nicht berührt. Das Ortsbild prägende Sichtachsen werden nicht beeinträchtigt.

14. Erschließung

14.1 Regenwasser

Im Raum Dorfen liegen grundsätzlich keine günstigen Bedingungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser vor. Die relativ bindigen Böden können das anfallende Wasser bei Starkregenereignissen schlecht aufnehmen. Daher wurde im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung ein Baugrundgutachten für das betroffene Grundstück erstellt, um die Sickerfähigkeit konkret zu prüfen. Dabei wurde die Sickerfähigkeit als gerade noch ausreichend bestätigt. Das Niederschlagswasser kann somit auf dem Grundstück gedrosselt über Rigolen auf möglichst langen Abschnitten versickert werden. Auf dem Grundstück wird zudem die Verwendung einer Zisterne festgesetzt, die eine Zwischenspeicherung von Regenwasser vorsieht. Dieses Wasser steht einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung oder für die WC-Spülung zur Verfügung. Die Zisterne unterstützt die Regenwasserückhaltung auf dem Grundstück. Vor allem bei starken Regenereignissen wird auf diese Weise das Funktionieren des Regenwassermanagements auf dem Grundstück unterstützt.

Aufgrund gehäuft auftretender Starkregenereignisse wird eine wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 15 cm über Gelände empfohlen, was auch Kellerfenster einschließt. Die Planung ist auf ein 10-jähriges Regenereignis auszulegen.

14.2 Hangwasser

Da sich das Plangebiet unmittelbar unterhalb einer geneigten Feldfläche befindet, ist die Ableitung von Hangwasser bei der Planung bzw. Gartengestaltung dringend zu berücksichtigen. Hierfür wurde ein anzulegender Graben bzw. ein zu errichtender Wall (Planzeichen A.18) im ~~nordwestlich~~ und nordöstlich verlaufenden Grünstreifen festgesetzt, der das Hangwasser aus dem benachbarten Feld vom Privatgarten sowie den Gebäuden weglenkt. Im Bereich von Garage und Zufahrt darf die Gebäude- bzw. Stützwand (Planzeichen A.16) die wasserableitende Barriere sein. Vor dieser muss ein Graben bzw. eine Vertiefung angelegt werden, um das Hangwasser geordnet in Richtung des straßenbegleitenden Grabens zu lenken.

Während des Verfahrens wurde ein wassertechnisches Gutachten erstellt, um sicherzustellen, dass die vorherrschende Hangwasser-Situation durch den Neubau für tiefer gelegene Grund-

stücke nicht verschlechtert wird. Die Situation „ohne Bebauung“ wurde der Situation „nach Bebauung“ gegenübergestellt. Das Gutachten bestätigt die Einschätzung der Stadt Dorfen und wurde der Begründung als Anhang beigelegt. Die Fließrichtung des Hangwassers kann im Gutachten nachvollzogen werden.

Der auf Gemeindegrund verlaufende Graben an der Straße Richtung Homating muss im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich der neuen Zufahrt verrohrt werden.

14.3 Schmutzwasser und Frischwasserversorgung

Es ist es vorgesehen Schmutzwasser an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Das Grundstück kann an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

15. Grünplanung

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan dem Landschaftsraum 09 „Isar-Inn-Hügelland“ zuzuordnen.

Beim ca. 1.035 m² großen Grundstück handelt es sich um eine bis dato intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Bestandsgehölze. Nordöstlich und nordwestlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Südwesten befindet sich an einer Böschung zur Straße hin ein geschlossener Gehölzbestand mit heimischen Arten.

Aufgrund des Gebietscharakters in unmittelbarer Siedlungsnähe (Kulissenwirkung) und der Beeinträchtigung des Planungsbereichs durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ohne Rückzugsbereiche für Tiere auf der Fläche, können Verbotstatbestände bei Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten auf der Fläche (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Der geschlossene Gehölzbestand südwestlich des Geltungsbereichs wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die festgesetzten Baugrenzen halten Abstand zu den Gehölzen.

Der als private Grünfläche/ private Ortsrandeingrünung festgesetzte Bereich im Nordwesten und im Nordosten des Umgriffs dient der Ortsrandeingrünung, der Ableitung von Hangwasser sowie den Bewohnern als Windschutz aus der vorherrschenden Hauptwindrichtung. Auf den Flächen, die mind. 3 Meter festgesetzte Breite aufweisen, ist auf mind. 70% eine ein- bis zweireihige Hecke mit heimischen Gehölzen anzulegen. Bis zu 30% der betreffenden Fläche kann für Ausblicke in die Landschaft freibleiben. Bauliche Anlagen sind auf sämtlichen festgesetzten Grünflächen (A.05) ausgeschlossen.

Durch diese Fläche entstehen auf dem Grundstück Lebensraum und Rückzugsgebiete für Tiere, insbesondere für Kleinsäuger und Vögel. Die Artenvielfalt kann auf diese Weise unterstützt

werden. Ebenso wird die Fernwirkung des Ortsrands durch den zu begrünenden Streifen aufgewertet.

Alle Grünflächen und unbebaute Flächen unterliegen den grünordnerischen Festsetzungen (B.7).

16. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB:

16.1 Auswirkungen auf Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB wurden die Belange der Forstwirtschaft und Landwirtschaft durch den Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Das Grundstück wird aktuell als landwirtschaftliche Feldfläche genutzt. Die Feldzugänge befinden sich an anderer Stelle im Nordwesten und Nordosten. Es finden keine Beeinträchtigungen durch die Planung statt.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldfläche ist durch die Festsetzung von grenznahen Gehölzen zur Ortsrandbegrünung möglicherweise geringfügig durch Schattenwurf eingeschränkt. Auf gesetzlich einzuhaltende Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen ist bei Bepflanzung in grenznahen Bereichen zu achten (s. Hinweis unter C.15).

16.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

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

- Da es sich bei vorliegender Planung aufgrund des Siedlungsdrucks um dringend benötigte Siedlungsflächen handelt, würden auch an anderer Stelle Flächen versiegelt. Die Planung sieht die Möglichkeit vor bis zu zwei Wohnungen auf dem Grundstück zu schaffen. Bewusst möchte man kleinflächige Baulandausweisungen von Grundstücken, die keine oder nur geringfügige neue Infrastruktur benötigen, unterstützen, um neue großflächige Siedlungsausweisungen im Außenbereich gering zu halten.
- Die Neubaufäche zerstört keine natürliche Grünfläche, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (hier: intensive Landwirtschaft ohne Bestandsgehölze).
- Beläge von offenen Stellplätzen und Zufahrten auf dem Erschließungsgrundstück dürfen nicht versiegelt hergestellt werden.
- Über die Festsetzung der Wandhöhe von 6,60 m, kombiniert mit der maximalen Dachneigung von 35°, wird die Ausnutzung des Dachraums als Wohnraum begünstigt ohne die Bebauung am Ortsrand unangemessen hoch werden zu lassen.

16.3 Auswirkungen auf den Klimaschutz

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

- Da Dachaufbauten nicht zulässig sind, wird die Nutzung von Photovoltaik- und Kollektorplatten auf den Dächern und damit eine klimafreundliche Nutzung der Dachflächen forciert.
- Die festgesetzte Firstrichtung eignet sich gut zur effektiven Ausnutzung von Photovoltaik-Anlagen.
- Die Ausbildung von Gründächern ist explizit zulässig.
- Festsetzung von zu pflanzenden heimischen und standortgerechten Laubbäumen sowie einer Grünfläche mit einer 1-2-reihigen zu pflanzenden Hecke im Nordwesten des Umgriffs.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.

17. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

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 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus wurde die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ abgearbeitet. Alle Fragen konnten mit „ja“ beantwortet werden, woraus sich kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ergibt.

18. Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Anlage 2: Baugrundgutachten von Frauscher Geologie, St. Wolfgang, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung vom 17.08.2023.
- Anlage 3: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2021

- Anlage 4: Wassertechnisches Gutachten, Ingenieurbüro Karlheinz Schäffler, München, „Hangwasser Zeilhofen“ vom 14.10.2024

Aufgestellt:

Dorfen, den

Dorfen, den

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister
Stadt Dorfen

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