

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Stadt Dorfen Bebauungsplan Nr. 11 HINTERER BAHNWEG 7. Änderung"

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 935 der Gemarkung Dorfen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinterer Bahnweg“. Der Gebietscharakter als MI bleibt erhalten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit nicht beeinträchtigt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die festgesetzte Grundfläche unter 20.000,00 m² liegt sind die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt.

2. Regelung zu den Abstandsflächen

Die Belichtung und Belüftung gegenüber der Nachbarbebauung wird durch das geplante Nebengebäude nicht beeinträchtigt. Ebenso wird durch den Geländeverlauf (siehe Schemaschnitt) die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch das Gebäude minimiert.

3. Ziel und Zweck der 7. Vereinfachten Änderung

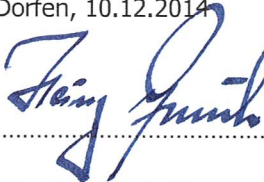
Das Grundstück dient dem Verein der Dorfer Pfadfinder zur Durchführung von Gruppenstunden. Diese finden hauptsächlich im Freien statt. Anlass der Planung ist die Errichtung eines Gebäudes zur Lagerung des Pfadfindermaterials sowie zur Pflege desselben, sowie die Lagerung des am Grundstück angebauten Gemüses und Obstes.

4. Klimaschutz

Der Bebauungsplan-Änderung liegen auch Überlegungen der Gemeinde zum kommunalen Klimaschutz zugrunde (§ 1 a Abs. 5 BauGB).

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen;
- Kein Ausgleich nach dem Naturschutzgesetz erforderlich;
- Der bestehende Obstbaumbestand wurde stetig durch neue Bäume ergänzt

Dorfen, 10.12.2014



Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



Planfertiger: Dipl.Ing.(FH) Robert Kressierer, Architekt, Herzoggraben 16 b,
84405 Dorfen, Telefon : 08081 / 2619, fax : 08081 / 4413
e-mail: kontakt@kressierer.de

Bebauungsplan Nr. 11 ‚Hinterer Bahnweg‘ 7. Änderung

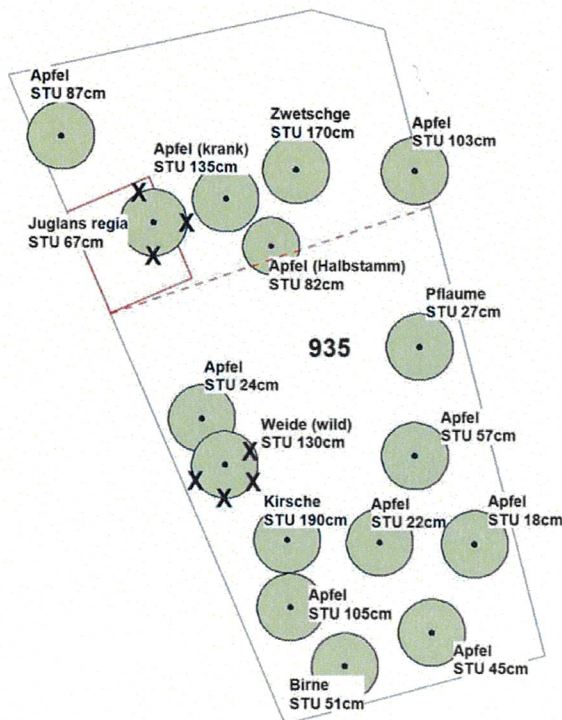
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß Leitfaden ‚Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen‘

Bearbeiter:

Christian Mussnig_ Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur_ Stadtplatz 80_ 84453 Mühldorf am Inn

Bestandsaufnahme:

1. Ist Zustand: Gelände der Kategorie II, Gebiet mittlerer Bedeutung:
Obstwiese; Gemäß Bebauungsplan vom 17.03.1992 waren 3 Bäume als Bestand, alle anderen als neu zu pflanzende Bäume, dargestellt. Es ist davon auszugehen dass der Bestand jünger ist als 30 Jahre. Lediglich ein Bestandsbaum könnte, aufgrund seines Stammumfanges, älter als 30 Jahre sein. Er ist jedoch aufgrund starken Pilzbefalls schwer standgefährdet.
2. Im neu überplanten Bereich besteht bereits ein Glasgewächshaus, Beeteinfassungen, und eine befestigte Fläche mit Natursteinbelag über einer bestehenden Zisterne. Ansonsten gibt es in diesem Bereich keine Bestandsgebäude.
3. Der Planungsbereich wird im Norden, Osten und Süden von privaten Grünflächen der anschließenden Wohnbebauung begrenzt.
4. Gemäß letzter Änderung des Bebauungsplanes wird der Westen des Planungsbereiches in Zukunft von einer frei wachsenden Hecke (heimische Sträucher), durchsetzt von Bäumen 2.-3. Ordnung begrenzt werden. Im direkten Anschluss dazu wird Wohnungsbau erfolgen. Momentan handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiese.
5. Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Dorfen, östlich der B15. Neu geplant wird eine Teilfläche der Flurnummer 935.
6. Das Gelände weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.



Übersicht Gehölze

Geplante Bebauung:

1. Im Planungsbereich ist der Verein der Dorfer Pfadfinder beheimatet und nutzt diesen zur Durchführung von Gruppenstunden. Diese finden hauptsächlich im Freien statt. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes (siehe Bebauungsplan) zur Lagerung des Pfadfindermaterials (Zelte und sonstige Ausrüstung), sowie zur Pflege des selben (Trocknung von Planen, etc.) sowie die Lagerung des am Grundstück angebauten Gemüses und Obstes.
2. Geplante Nutzung gemäß Leitfaden:
Bei einer Grundfläche von 385,54 m² soll ein Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 45 m² Grundfläche entstehen.
Daraus ergibt sich: Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
3. Im Planungsbereich wurden in den letzten Jahren zahlreiche Obstbäume nachgepflanzt. Ein 11 Jahre alter Nussbaum muss der geplanten Bebauung weichen. Eine bestehende Weide soll ebenso aus dem Bestand genommen werden da sie die Entwicklung eines Obstbaumes hemmt.

Berechnung der Ausgleichsfläche:

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung: Kategorie II.

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung: Typ B.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes. Berechnung:

- Extrem niedrige Bodenversiegelung durch den geplanten Neubau.
- Ein versiegelter Freisitz auf dem Gelände (über der Zisterne) entwässert über eine Rigole direkt in das anstehende Bodengefüge.
- Der bestehende Obstbaumbestand wurde stetig durch neue Bäume ergänzt.

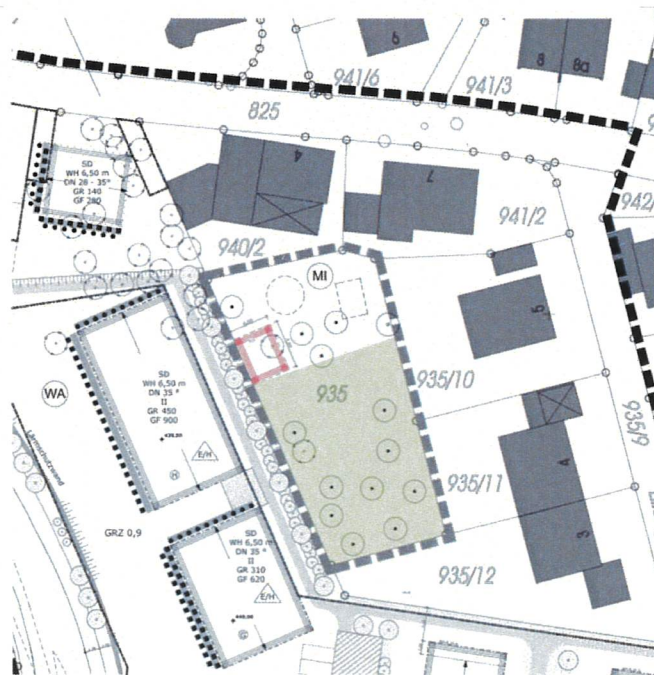
Kompensationsfaktor: 0,5

Gesamtfläche: 386 m²

Anfallender Ausgleich: $386 \text{ m}^2 \times 0,5 = 193 \text{ m}^2$

Ausgleich:

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes wird die Erheblichkeitsschwelle zu einem verpflichtenden Ausgleich nicht erreicht. Es wird als ausreichend erachtet die bestehenden Obstbäume im Bereich der Obstwiese zu pflegen und zu erhalten.



Übersicht Bebauungsplan

24.02.2015

Oliver Müller