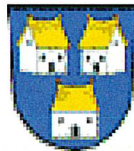


**Stadt Dorfen
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen**



Begründung

**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
NR. 27**

**„Gewerbegebiet Am Brühl“
in Dorfen**

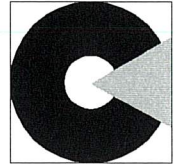
**Stand: 12.11.2008
Änderung a: 20.01.2009**

COPLAN AG, Eggenfelden
Dipl.-Ing. (FH) K. Ecker, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

30950

COPLAN AG: Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden

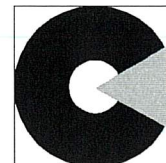
Tel. (0 87 21) 7 05-0
Fax (0 87 21) 7 05-1 05



Genehmigungsfassung

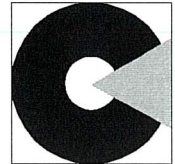
1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes NR.27 „Gewerbegebiet Am Brühl“ in Dorfen

Entwurfsverfasser: COPLAN AG Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden Postfach 12 25, 84307 Eggenfelden Eggenfelden, den 20. Januar 2009   Dipl.-Ing. (FH) Karin Ecker	Anerkannt: Stadt Dorfen Rathausplatz 2 84405 Dorfen Dorfen, den 20. Januar 2009  1. Bürgermeister Heinz Grundner
	Geprüft:



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Inhalt der 1. Änderung	1
2	Erläuterungen zu den Änderungen	1
2.1	Änderung des Geltungsbereiches und des Umgriffs	1
2.1.1	Umgriff des Bebauungsplanes	1
2.1.2	Erweiterung der Bauräume, damit Vergrößerung der Baufenster und des Eingriff	1
2.1.3	Erhöhung der Gesamthöhe der Gebäude	1
2.1.4	Containerstellplatz	1
2.1.5	Umwidmung des Gehweges	2
3	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und ökologischer Ausgleich	2
3.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung	2
3.1.1	Bestand und Bewertung	2
3.1.2	Vermeidungsmaßnahmen	2
3.1.3	Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen	2
3.1.4	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	4
3.2	Umweltverträglichkeitsprüfung und saP	6
4	Flächenberechnung	7



Präambel: Es werden nur die Änderungen der 1. Änderung aufgeführt. Nicht genannte Punkte der Begründung behalten weiterhin ihre Gültigkeit

1 Anlass und Inhalt der 1. Änderung

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 12.11.2008 den Beschluss gefasst, den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Am Brühl“ gem. §13 BauGB zu ändern.

Der Ausschuss beschloss, die festgesetzte Verlegung der Bahnhofstrasse (A-Straße) zu streichen. Stattdessen werden die Bauräume bis zur Bahnhofstraße erweitert. Bauwerke bis zu einer Gesamthöhe von 15 Metern (Silos und dergleichen) werden zugelassen, wenn die betriebliche Nutzung dies erforderlich macht. Der Containerstellplatz bleibt weiterhin festgesetzt.

2 Erläuterungen zu den Änderungen

2.1 Änderung des Geltungsbereiches und des Umgriffs

2.1.1 Umgriff des Bebauungsplanes

Als Folge der Streichung der Änderung der Erschließung über die A-Straße, musste der Umgriff des Bebauungsplanes geringfügig angepasst werden.

2.1.2 Erweiterung der Bauräume, damit Vergrößerung der Baufenster und des Eingriffs

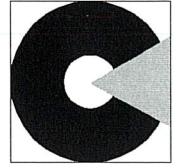
Durch die Erweiterung der Bauräume haben sich die privaten Grundstücke vergrößert mit Auswirkung auf die Eingriffsfläche. Zwar ist durch die geringere Erschließungsfläche diese etwas gemindert, jedoch kommt es immer noch zu einer gesamten Erhöhung von ca. 1.000 m² Eingriffsfläche. Die öffentliche Grünfläche verringert sich.

2.1.3 Erhöhung der Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude wird nur für Silotürme und ähnliche Turmbauten vergrößert. Diese Änderung hat keine Auswirkung bzw. Änderung der GRZ oder GFZ zur Folge.

2.1.4 Containerstellplatz

In der Bebauungsplanfassung vom 12.11.2008 war die Lage des Containerstellplatzes noch nicht vollständig geklärt. Deshalb wurden im Bebauungsplan 2 mögliche Standorte dargestellt und in den Flächenberechnungen berücksichtigt. Gemäß Beschluss vom 20.01.2009 soll der südöstliche Containerstellplatz verwirklicht werden. Die Flächenberechnungen und Eingriffsermittlung wurde angepasst.



2.1.5 Umwidmung des Gehweges

Da seitens der Stadt Dorfen noch nicht sicher feststeht, wie der geplante Gehweg ausgebaut wird, wurde dieser in der aktuellen Fassung zum Straßenbegleitgrün umgewidmet.

3 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und ökologischer Ausgleich

3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Nach § 1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

3.1.1 Bestand und Bewertung

Keine Änderung

3.1.2 Vermeidungsmaßnahmen

Keine Änderung

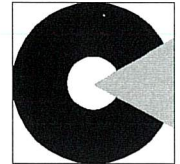
3.1.3 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Flurnummer 1134, Gemarkung Wasentegernbach (1.028m²)

1. Lage des Gebietes / Bestand

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isental und die südl. Quellbäche“ nördlich von Wasentegernbach. Es wird im Süden vom Gewässerlauf der Isen begrenzt. Die westliche Grundstücksgrenze wird durch einen wasserführenden Graben gebildet, der in die Isen mündet. Im weiteren Verlauf schließen sowohl im Westen als auch im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzt eine Wiesenweg an und daran anschließend ein als Biotop kartierter Graben.

Die Fläche selbst unterliegt ebenfalls in großen Teilen intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Im Südwesten des Grundstückes liegt eine Kläranlage, die von Norden her erschlossen wird und nicht als Ausgleichsfläche im Ökokonto verbucht ist. Gehölze sind direkt an der Isen sowie als östliche Abpflanzung der Kläranlage vorhanden. Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 060-C „Isental“ zuzuordnen.



2. Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele ergeben sich sowohl aus dem Regionalplan als auch aus dem Umsetzungsplan Isental des ABSP aus 1992. In ihm ist ein an den Graben angrenzender Streifen als sonstiger Bereich mit nieder-moortypischer Vegetation bezeichnet, welcher zu regenerieren ist. Die weitere Fläche ist als Pufferbereich aufgenommen, für den eine Extensivierung der Landwirtschaft oberste Priorität hat.

Weiterhin liegt das Gebiet im ABSP Umsetzungsprojekt 106 und damit im größten zusammenhängenden Feuchtwiesental des Landkreises.

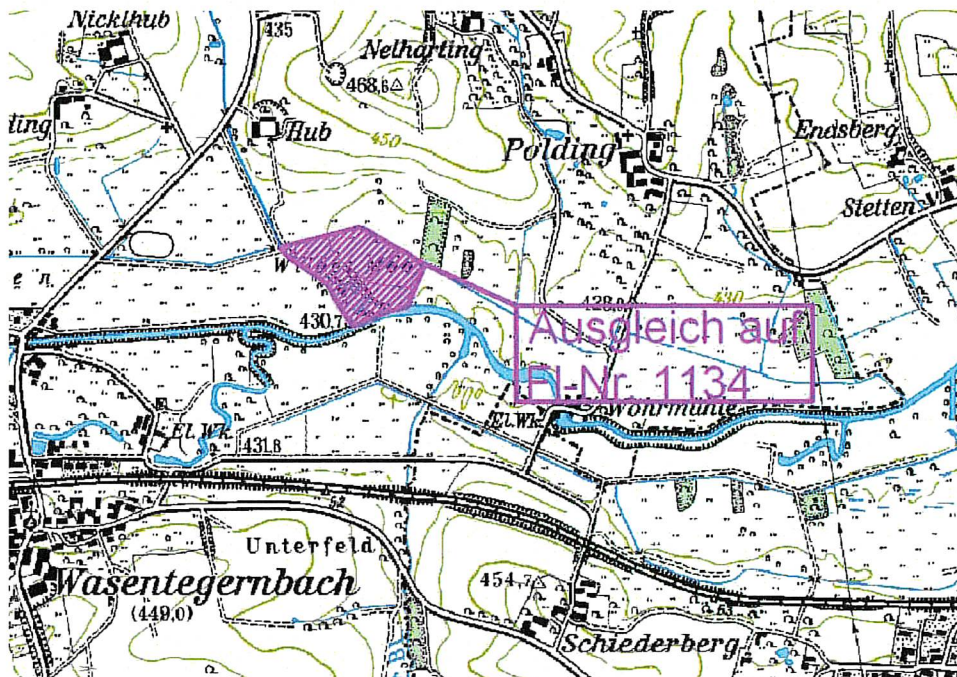
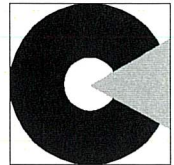
Im Ökokonto ist als Entwicklungsziel ein extensiv genutztes Feuchtgrünland und die Herstellung von feuchten Geländemulden vorgesehen. Ein 10m breite, grabenparallele Hochstaudenflur ist zu entwickeln. Einzelne Ufergehölze sind zu pflanzen. Entwicklungsdauer 10 Jahre.

3. Maßnahmen (siehe Ausgleichsbebauungsplan)

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch das Anpflanzen von Gehölz Gruppen aus gewässerbegleitenden Arten und einzelstehenden Kopfweiden und Stiel-Eichen. Auf dem gesamten Grundstück wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Das Grünland ist folglich extensiv zu pflegen d.h. es erfolgt keine Düngung, eine Mahd ist nur einmal jährlich nach dem 15.08. erlaubt. Entlang des Grabens ist eine Hochstaudenflur durch abschnittsweise Mahd im Abstand von 5 Jahren zu entwickeln. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Falls die Fläche dräniert wird, ist dies ebenfalls aufzugeben, Drainagen sind zu entfernen. Des weiteren sind durch Oberbodenabtrag ein paar 0,5m - 0,8m tiefe Mulden herzustellen, in denen im Frühjahr das Wasser länger stehen bleibt.

Die Maßnahmen wurden bereits vollzogen.

Die Sicherung der Fläche FI-Nr. 1134, Gmkg. Wasentegernbach, ist durch Entnahme aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen gegeben. Sie befindet sich im Besitz der Stadt Dorfen.



Lageplan externe Ausgleichsflächen – Teilgebiet Stadt Dorfen
(Grundlage: Topographische Karte)

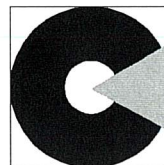
3.1.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Eingriff

Die Eingriffsflächen gliedern sich auf in Nettobauland abzgl. Flächen mit Pflanzbindung ca. 19.400 m², der Straßenverkehrsfläche Neuplanung ca. 1.160 m² und den Flächen für Versorgungsanlagen mit ca. 240 m². Es ergibt sich eine Eingriffsfläche von insgesamt 20.800 m². Da sowohl bei der Straßenfläche als auch bei der Gewerbefläche eine GRZ > 0,3 sind beide Eingriffsarten dem gleichen Typ A zuzuordnen und werden im folgenden Verlauf nicht mehr weiter unterschieden.

Es ergibt sich für Eingriffe auf Gebieten der Kategorie I die Kompensationsspanne von 0,3 – 0,6. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde auf Grund der Vermeidungsmaßnahmen ein Faktor von 0,4 zuerkannt.

Für Eingriffe auf Gebieten der Kategorie II ergibt sich die Kompensationsspanne von 0,8 – 1,0. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde für Eingriffe auf diesen Flächen eine Faktor von 0,9 zuerkannt.



Eingriffsfläche Kategorie I:

Anteil Straßenverkehrsfläche und Versorgungsfläche	1.400 qm
Anteil Nettobaufläche	18.910 qm
Gesamtfläche Kategorie I	20.290 qm

Kategorie I, Typ A =>

Kompensationsspanne 0,3 – 0,6

zusätzlich Festsetzungen zur Minimierung durch Vermeidungsmaßnahmen x 0,4

resultierender Kompensationsfaktor: 0,4

Ausgleichsbedarf für Kategorie I:

Anteil Straßenverkehrsfläche	- 464 qm
Anteil Nettobaufläche	- 7.564 qm
Gesamtfläche Ausgleichsbedarf Kategorie I	- 8.028 qm

Eingriffsfläche Kategorie II:

Anteil Straßenverkehrsfläche	0 qm
Anteil Nettobaufläche	- 490 qm
Gesamtfläche Graben mit Bewuchs	- 490 qm

Kategorie II, Typ A =>

Kompensationsspanne 0,8 – 1,0

zusätzlich Festsetzungen zur Minimierung durch Vermeidungsmaßnahmen

resultierender Kompensationsfaktor: 0,9 x 0,9

Ausgleichsbedarf für Kategorie II:

Anteil Straßenverkehrsfläche	- 0 qm
Anteil Nettobaufläche	- 441 qm
Gesamtfläche Ausgleichsbedarf Kategorie II	- 441 qm

Ausgleichsbedarf gesamt

(Kategorie I + Kategorie II) - 8.469 qm

Ausgleich für die Änderungen aus Deckblatt Nr. 01

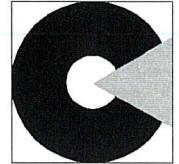
Für den Ausgleichsbedarf aus dem ursprünglichen Bebauungsplan steht bereits eine Ausgleichsfläche von 7.450 qm zur Verfügung. Für den restlichen Ausgleichsbedarf muss noch Ausgleich geleistet werden.

Als Differenz ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von
 $8.469 \text{ qm} - 7.450 \text{ qm} = 1.019 \text{ qm}$.

Als Ausgleichsfläche steht eine Teilfläche auf der Ausgleichsfläche Wasentegernbach zur Verfügung.

Ausgleich

Externe Ausgleichsflächen (Feuchtwiese Fl.Nr. 1134, Gemarkung Wasentegernbach, Teilfläche)	1.028 qm
anrechenbar mit Faktor 1,0	x 1,0
Ausgleichsflächen extern	+ 1.028 qm
Ausgleichsflächen gesamt	+ 1.028 qm



Bilanz

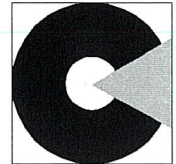
Summe Ausgleichsbedarf	- 1.019 qm
Summe Ausgleichspotential	+ 1.028 qm

Bilanz - 9 qm

Mit der Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme können die zusätzlichen Eingriffe durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Am Brühl“ vollständig ausgeglichen werden.

3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung und saP

Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es ist daher kein Umweltbericht erforderlich. Die Eingriffe werden durch die Änderung nur minimal verschlechtert. Der erhöhte Eingriff wird über die Zuordnung der externen Fläche Wasentegernbach ausgeglichen.



4 Flächenberechnung

Gewerbegebiet

Parzelle 1	3.770 m ²
Parzelle 2	3.460 m ²
Parzelle 3	4.160 m ²
Parzelle 4	2.760 m ²
Parzelle 5	3.440 m ²
Parzelle 6	3.720 m ²
(Davon Flächen mit Pflanzbindung)	1.910 m ²

Summe Nettobaufläche Gewerbegebiet 21.310 m²

Stellplätze, Neuplanung	30 m ²
Ver- und Entsorgungsflächen, öffentlich (inkl. Alternativer Müllstellplatz), Neuplanung	240 m ²
Straße Bestand	1.250 m ²
Gehweg Bestand	320 m ²
Straße Neuplanung	930 m ²
Gehweg Neuplanung	230 m ²

Summe Straßenverkehrsfläche 3.000 m²

Pflegeweg im öffentlichen Grün (zählt zur Grünfläche gem. Festsetzung nur von Verbuschung frei zu halten)	470 m ²
---	--------------------

Öffentliche Grünfläche 2950 m²
Summe Grünfläche, öffentlich 3.120 m²

Summe Geltungsbereich 27.430 m²

Erstellt:

Eggenfelden, den 20.01.2009
COPLAN AG
Eggenfelden

K. Ecker

Karin Ecker
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Abteilung Infrastruktur und Verkehr