

Stadt Dorfen

Az.: 3.1

Bebauungsplan „Am Marienstift“; Begründung zur Änderung vor Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 17.11.1999 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Marienstift“ vor Satzungsbeschluss in folgenden Punkten zu ändern.

- Verlegung der Zufahrtsstraße, um das Marienstift verkehrsmäßig zu entlasten
- Verlegung der Zufahrtsstraße zum Wendehammer im Westen aus topographischen Gründen
- Erweiterung des Bauraumes von zwei Garagen auf Antrag des
- Verlängerung des Bauraumes nach Osten auf dem Grundstück des Marienstiftes
- Verschiebung des Bauraumes auf dem städtischen Grundstück nach Westen
- Festsetzung von zusätzlichen Stellplätzen auf der Erweiterungsfläche für den Friedhof.

Da der Bebauungsplan bisher nicht bekanntgemacht wurde, muss der Satzungsbeschluss vom 28.10.1998 aufgehoben und das Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Stadt Dorfen, 10.07.2000



Sterr
1. Bürgermeister

Begründung
zum Bebauungsplan
"Am Marienstift"
der
Stadt Dorfen

Begründung zur Fassung vom 10.12.2002:

Dieter Focke, Dipl Ing Architekt, Kugelfang 21 84405 Dorfen T:08081-505 F:955979

Begründung zur Änderung vom 17.08.2004:

*peter byrne-gernot vallentin-architekten gewerbering 11, 84405 dorfen T:08081-8269

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Dorfen und ist ca. 600 m von der Ortsmitte (Stadtplatz) entfernt.

Es grenzt im Norden an das Baugebiet B15 West für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und an den Friedhof von Dorfen. Im Süden liegt das städtische Alten- und Pflegeheim Marienstift. Auf Fl Nr 1183/6 steht ein Wohngebäude das über die Zufahrt zum Marienstift erschlossen wird. Im Westen fällt das Gelände zum Arteser Weg steil ab.

Das Gebiet hat von Osten nach Westen ein Gefälle von 20 m und besteht im Westen aus landwirtschaftlich genutzter Wiese, im mittleren Bereich befindet sich zurzeit der Parkplatz des Marienstifts und ein größeres Gebäude das abgerissen werden soll. Der westliche Teil wird im südlichen Bereich als Obstgarten genutzt, im nördlichen Bereich steht ein Einfamilienhaus, das nach einem Brand abbruchreif ist.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Ein Teil des Gebietes ist in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet genehmigt. Die Grenze zwischen allgemeinem Wohngebiet und Friedhof wurde gegenüber dem Flächennutzungsplan etwa um 10 m nach Norden verschoben.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt mittels einer Stichstrasse und eines Wendehammers von der Strasse "Ruprechtsberg" aus.

**Die Erschliessungsstrasse wird von 6,00m auf 4,75m Fahrbreite inkl. 65 cm Begleitgrün geändert, um die versiegelte Fläche zu reduzieren.*

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation der Stadt Dorfen, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Stadt. Die Abwasserbeseitigung soll im Planungsgebiet über ein Trennsystem erfolgen. Da eine Versickerung nicht möglich ist wird das Regenwasser in ein Retentionsbecken und in einen Vorfluter geleitet.

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Dorfen mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung in der Stadt Dorfen erfolgt durch den Landkreis Erding.

Ein Kindergarten befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m, sämtliche Schulen liegen in unmittelbarer Nähe im Schulenzentrum auf der Ostseite der Bundesstrasse 15.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Planung vom 17.11.99 wurde geändert damit für die Bauten in Anschluss an das Marienstift mehr Fläche zur Verfügung steht. Die Friedhofserweiterung wurde schmaler.

Die früher geplante Zufahrt zerstörte den sehr harmonischen Fußweg entlang der Friedhofmauer unter den großen alten Bäumen. Die Zufahrt hätte Stützmauern von ca. 3.0 m Höhe bedeutet.

Um für die Anlieferung des Marienstiftes genügend Platz zu erhalten wurde die Einfahrt ins Baugebiet mit einer platzartigen Erweiterung mit 11m Breite gewählt. Der jetzige Zustand ist unbefriedigend da die Zufahrt nur 3m breit ist. Um sicher zustellen, das der Vorplatz nur dem Marienstift zur Verfügung steht wurde die Fahrbahn nur mit 5m Breite geplant. Die restliche Fläche ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und sollte gepflastert werden.

Der Wendehammer wurde vergrößert, um das Gefälle möglichst gering zu halten, außerdem benötigt das 3-achsige Müllfahrzeug einen größeren Wendekreis.

3. Planungskonzept

3.1 Städtebau

Die Bebauung im Westen des Grundstücks wurde in Hofhäuser geändert, die an der Talseite zweigeschossig an der Bergseite eingeschossig sind. Das Gelände fällt auf die Länge des Haus um ca. 2-3 m. Der Innenhof kann eine ebene Fläche erhalten, die gepflastert bzw. begrünt werden soll. Durch diese Lösung lassen sich die Stützmauern und Aufschüttungen des Geländes verhindern. Die Gebäude schmiegen sich in den Hang da sie nur etwa 3 m Wandhöhe auf der Bergseite haben. Die Häuser sind nach Süden und Westen ausgerichtet, und eignen sich deshalb besonders für Passiv-Sonnenenergienutzung.

Die Gebäude für die Erweiterung des Marienstifts (WA 3 und WA 4) sind in der Regel zweistöckig geplant, nur das Gebäude, das den westlichen Baukörper des Marienstifts nach Norden verlängert, kann dreigeschossig ausgeführt werden, um die Bauhöhe des vorhandenen Gebäudes aufzunehmen. Die Lage des Gebäudes ermöglicht eine direkte Verbindung zum bestehenden Alten- und Pflegeheim.

Zur besseren Abschirmung des Baugebietes gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesstrasse 15 ist das Gebäude des WA 4 in Nord-Süd-Richtung geplant. Die Aufenthaltsräume sollten nach Westen orientiert sein und die Erschließung über einen Laubengang erfolgen.

Es wurden 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Nur bei der Nutzung der Wohnanlage als Alten- und Pflegeheim bzw. Betreutes Wohnen ist die Stellplatzzahl geringer festgesetzt. Entlang der Erschliessungsstrasse stehen ca. 21 Stellplätze für Besucher zur Verfügung. In den Wohnanlagen sind Tiefgaragen geplant, deren Zufahrten an der Talseite liegen um über möglichst kurze Rampen in die Tiefgarage zu gelangen. Vor dem Marienstift ist ein großer oberirdischer Parkplatz mit ca. 21 Stellplätzen geplant der vor allem den Besuchern zur Verfügung gestellt werden sollte.

WA 1 Die Hofhäuser sollen bei einem einheitlichen Erscheinungsbild vor allem der Hanglage gerecht werden. Durch das Betonen der giebelständigen Hauptbaukörper und einem Unterordnen der strassenbegleitenden Zwischenbaukörper soll eine geschlossene Flucht an der Strassenseite vermieden werden. Dafür ist eine minimale Traufhöhe der Hauptbaukörper nötig, damit die Zwischenbaukörper unter den Hauptbaukörpern liegen.

WA 2 Die Änderung sieht vor die Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus zu ermöglichen.

WA 3 Die vorgesehene Planung vom 17.09.2003 sieht zwei zusammenhängende und einen freistehenden Baukörper vor. Der mittlere Baukörper läuft quer zum Hang, wodurch talseitig eine nicht vertretbare Wandhöhe entsteht. Die neue Planung vom 17.08.2004 sieht eine Drehung des mittleren Baukörpers um 90° vor. Dadurch wird:

- a) die Wandhöhe reduziert,*
- b) die Orientierung der Wohnungen in Ost-West, statt Nord-Süd geändert,*
- c) die Unterbringung aller erforderlicher Stellplätze möglich.*

3.2 Grünordnung

Zur gestalterischen Aufwertung der Stichstrasse und des Friedhofes sind an der Südseite der Friedhofserweiterung Großbäume geplant. Die Grünfläche im Westen ist als Streuobstwiese festgesetzt. In den Privatgärten sind ebenfalls Bäume festgesetzt worden.

Als Ausgleichsmaßnahme ist ein Grundstück außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen.

3.3 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 Bau NVO festgesetzt. Da die Lage der Baugrenze eine Nutzung als Gartenbaubetrieb und Tankstelle nicht möglich machen, wurde auf die ausdrückliche Nichtzulassung verzichtet.

Zugelassen sind entsprechend §4 Abs. 3

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Als Maß der Nutzung wurde für die Einzelhausbebauung (WA 1 und WA 2) eine Grundfläche von 190m² festgesetzt, die Flächen im Geschoss unter den Garagen bzw. Nebengebäuden entlang der Strassen werden nicht zur Geschossfläche

handelt auch wenn diese nach § 2 Abs. 5 BayBO ein Vollgeschoss darstellen.

Begründung : Bei diesen Räumen handelt es sich eigentlich um eine Nutzung als Kellergeschoss. Die Hanglage soll nicht zu unzumutbaren Härten führen.

Bei den Wohnanlagen (WA 3 und WA 4) wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

4 Flächenbilanz und Bauliche Nutzung

Bruttoland (Geltungsbereich)	1,82 ha = 100%
davon entfallen auf	
Nettobauland	0,92 ha = 50,5 %
Verkehrsflächen	0,26 ha = 14,3 %
Grünflächen	0,33 ha = 18,1 %
Fläche für Friedhofserweiterung	0,31 ha = 17,0 %
Zahl der Wohneinheiten	
6 Einzelhäuser a 2 Wohneinheiten	12
WA 3 Betreutes Wohnen	ca. 30
WA 4	ca. 10
Gesamt	ca. 52 Wohneinheiten

4. Realisierung

4.1 Bodenordnerische Massnahmen

Da im WA 1 sich die Bebauung nicht exakt an den Grundstücksgrenzen orientiert, sind geringe bodenordnerische Massnahmen notwendig.

4.2 Erschliessungskosten

Überschlägige Ermittlungen des Erschliessungsaufwandes nach §127 und §128 BBau G

a)	Verkehrsflächen und Wohnstrassen und Strassenbegleitgrün Die Kosten pro m ² a 100.00 € beinhalten Erdbau, Entwässerung Randeinfassung, Pflasterung und Schwarzdecken ca. 2,600 m ² a 100 €	260.000,00 €
b)	Strassenbeleuchtung ca. 6 Stück a 1.500 €	9.000,00 €
c)	Verlegung Stromkabel	8.000,00 €
d)	Summe	277.000,00 €
e)	davon Anteil der Stadt Dorfen (10%)	-27.700,00 €
f)	umzulegender Anteil	249.300,00 €

Sonstige Erschliessungsmassnahmen (umzulegen nicht nach BBauG, sondern nach Abgabensatzung)

1. Wasserversorgung		
ca. 210 m	a 50 € / m	10.500,00 €
2. Abwasserkanal		
ca. 300 m	a 150 € / m	46.500,00 €

5. UVPG

**Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan vor in Kraft treten des UVPG aufgestellt wurde.*

6. Spielplatz

**Der Spielplatz auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 451 wird aufgewertet und genutzt für den Geltungsbereich im Plan `Am Marienstift`.*

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 *Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 6.728 qm wird auf einer Teilfläche im Osten der Fl.Nr. 1134 Gemarkung Wasentegernbach erbracht.

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isental und die südlichen Quell-bäche“ nördlich von Wasentegernbach. Es wird im Süden vom Gewässerlauf der Isen begrenzt. Die westliche Flurstücksgrenze 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 ein

Wiesen-weg an und daran an- schließend ein als Biotop kartierter Graben. Die Fläche selbst unterliegt ebenfalls in großen Teilen intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Im Süd-westen des Grundstückes gibt es eine Kläranlage, die von Norden her erschlossen wird. Gehölze sind direkt an der Isen sowie als östliche Abpflanzung der Kläranlage vorhanden. Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 060-C „Isental“ zuzuordnen. 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 Niedermoor- typischer Vegetation“ bezeichnet, welcher zu regenerieren ist. Die weitere Fläche ist als „Puffer-bereich“ aufgenommen, für den eine Extensivierung der Landwirtschaft oberste Priorität hat. Die Ausgleichsfläche für diesen Bebauungs-plan grenzt im Norden an weitere Ausgleichsflächen an.

Die ökologische Aufwertung erfolgt gemäß Vorplanung im Ökokonto durch das An-pflanzen eines größeren Gehölzriegels entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze sowie einer kleineren Gehölzfläche im Norden aus Gewässerbegleitarten. Am Wiesen-weg sind drei Kopfweiden zu pflanzen.

Auf der gesamten Fläche wird die intensive Nutzung aufgegeben. Das Grünland ist folglich extensiv zu pflegen, d.h. es erfolgt keine Düngung, eine Mahd ist nur zweimal jährlich nach dem 15.07. erlaubt. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Falls die Fläche drainiert wird, ist dies ebenfalls aufzu-geben. Des weiteren ist im Südwesten durch Oberbodenabtrag eine ca. 0,8 m tiefe Mulde herzustellen, in der durch Niederschläge Wasser stehen bleibt. Sie kann so als Laichbiotop bzw. Tränke dienen.

7.2 Zusammenfassung

*Durch die Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von Grün und durch die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Die benötigten Ausgleichsflächen für den Eingriff werden außerhalb des Eingriffs-bebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensations-bedarfes ermittelten Größenordnung und stellen aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Dorfen 17.08.04

Dorfen 11.10.04




1. Bürgermeister