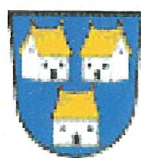


**Stadt Dorfen
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen**



Begründung

**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
Nr. 49**

**„WA Am Brühl“
(Wohngebiet)
in Dorfen**

Stand: 05.10.2005

Änderung a: 13.12.2005

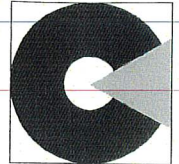
Änderung b: 14.02.2006

COPLAN AG, Eggenfelden
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Dietmar Wöhler
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Karin Ecker

30950

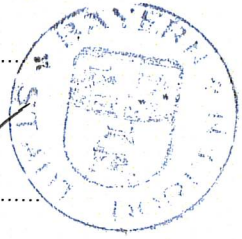
COPLAN AG: Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden

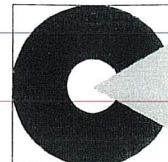
Tel. (0 87 21) 7 05-0
Fax (0 87 21) 7 05-1 05



Entwurf

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 49 „WA Am Brühl“ in Dorfen

Entwurfsverfasser: COPLAN AG Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden Postfach 12 25, 84302 Eggenfelden Eggenfelden, 14. Februar 2006 <i>K. Ecker</i> Dipl.-Ing. (FH) Karin Ecker	Anerkannt: Stadt Dorfen Rathausplatz 2 84405 Dorfen Dorfen, den 09.05.2006 <i>J. Ober</i> Titel, Name 
COPLAN AG Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden Postfach 12 25, 84302 Eggenfelden Eggenfelden, 14. Februar 2006 <i>D. Wöhler</i> Dipl.-Ing. (FH) Dietmar Wöhler	Geprüft:



Inhaltsverzeichnis

1	Lage.....	1
2	Baugebietsausweisung und Planungserfordernis.....	1
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation (Änderung a).....	2
4	1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 49 „WA Am Brühl“.....	3
5	Größe und Beschaffenheit des Baugebietes (Änderung a).....	3
5.1	Städtebauliche Bedingungen.....	4
5.2	Naturräumliche Bedingungen.....	4
5.3	Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung.....	5
5.4	Bewertung.....	5
6	Planungsziele.....	6
6.1	Städtebauliche Ziele.....	6
6.2	Ökologische Ziele.....	6
6.3	Freiraumplanerische Ziele.....	7
7	Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen.....	7
7.1	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen.....	7
7.2	Öffentlichen Verkehrsfläche.....	7
7.3	Private Verkehrsfläche (Änderung a).....	8
7.4	Behindertengerechtigkeit.....	8
7.5	Versiegelung.....	8
7.6	Abfallentsorgung.....	8
7.7	Wasserflächen.....	8
7.8	Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen.....	8
7.9	Bäume auf öffentlichen Grünflächen.....	9
7.10	Straßenbäume / Straßenbegleitende Bäume (Änderung a).....	9
7.11	Multifunktionsstreifen zwischen Grundstücksgrenze und Straßenbefestigung.....	9
7.12	Vorgeschlagene Begrünung der Plan-Strassen.....	9
7.13	Pflanzbindung auf privatem Grün.....	10
7.14	Flächen für Aufschüttung.....	10

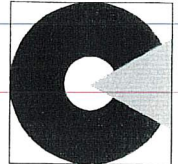
Begründung

Stadt Dorfen

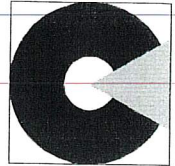
1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
Nr. 49 „WA Am Brühl“

COPLAN AG

Consultants
Architekten
Ingenieure



7.15	Bodenmodellierungen.....	10
7.16	Kinderspielplatz	10
7.17	Von abflusshemmenden Hindernissen freizuhaltenden Privatfläche	10
7.18	Verlegung des Grabens und offene Einleitung in den Isenflutkanal (Änderung a) ...	10
7.19	Lärmschutzmaßnahmen (Änderung a).....	11
8	Weitere Erläuterungen.....	12
8.1	Wasserversorgung	12
8.2	Abwasserbeseitigung	12
8.3	Regenwasser	12
8.4	Stromversorgung	12
8.5	Gasversorgung	12
8.6	Abfallentsorgung	13
8.7	Bauplatzaufteilung	13
9	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und ökologischer Ausgleich.....	13
9.1	Umweltverträglichkeitsprüfung (Änderung a).....	13
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung.....	13
10	Flächenberechnung (Änderung a).....	22



1 Lage

Die Stadt Dorfen liegt im östlichen Bereich des Landkreises Erding ca. 20km von Erding entfernt.

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Dorfen als mögliches Mittelzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Erding zugeordnet. Die Stadt Dorfen liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des grossen Verdichtungsraumes München an der Kreuzung zweier Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung.

Derzeit wohnen in der Stadt Dorfen ca. 13.100 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst einen Flächengröße von 99,60 km².

Die Verkehrsanbindung der Stadt Dorfen erfolgt derzeit über den regional bedeutsamen Straßenzug Bundesstrasse B15 in Nord – Süd – Richtung, Achse Taufkirchen – Dorfen – St. Wolfgang. Weiterhin dienen die Staatsstraße St 2084 in Ost - West - Richtung, Achse Erding – Dorfen - Schwindegg und die Staatsstraße St 2086 in Süd – Ost - Richtung, Achse Isen – Dorfen – Buchbach der weiteren Anbindung.

Dorfen wird im Süden von der bestehenden Eisenbahnlinie in Ost – West – Richtung, Achse Markt Schwaben – Dorfen – Mühldorf tangiert, die inklusive der vorhandenen Haltestelle Dorfen weiter ausgebaut werden soll.

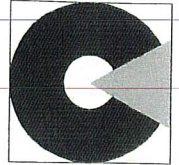
2 Baugebietsausweisung und Planungserfordernis

In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans ist die Stadt Dorfen gemäß Ziel B II 2.3 als Bereich festgelegt, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Der Regionalplan fordert vor allem für den Bereich um den Bahn-Haltepunkt Dorfen eine stärkere Siedlungsentwicklung mit verdichteter Bauweise.

Der vorgesehene Standort eignet sich gut für die Ansiedlung eines neuen Wohngebietes: Die Bahnlinie mit dem Haltepunkt Dorfen liegt ca. 200m vom geplanten Wohngebiet entfernt, und bietet damit eine bestmögliche Anbindung an die Landeshauptstadt München.

Der Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet grenzt im Süden an das geplante Gewerbegebiete „Am Brühl“ an. Im Norden und Osten befinden sich private Grünflächen bzw. Ackerflächen. Am nordwestlichen Rand wird der Geltungsbereich von einem Radweg tangiert, der in einem Bogen von Westen nach Norden verläuft und Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Radweg Dorfen-Taufkirchen-Velden“ ist. Westlich davon grenzen vor allem Privatflächen mit Wohngebäuden und Gewerbe an.

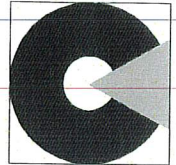
Ein zweiter Geltungsbereich Kinderspielplatz weist einen neuen Kinderspielplatz südwestlich des Geltungsbereiches WA aus, der im nördlichen Bereich im bestehenden Bebauungsplan „Von Eichendorff-Ring“, im südlichen Bereich im Bebauungsplan „Orlfing“ liegt. Der vorhandene Kinderspielplatz soll ausgebaut werden.



3

Planungsrechtliche Ausgangssituation (Änderung a)

Regionalplan	Die Stadt Dorfen ist der Region München (14) zugeordnet, wird mögliches Mittelzentrum eingeordnet und ist dem Mittelzentrum Erding zugeordnet.
Landesentwicklungsprogramm (LEP) bzw. Regionalplan	In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans ist die Stadt Dorfen gemäß Ziel B II 2.3 als Bereich festgelegt, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.
aktueller Flächennutzungsplan (Änderung a)	Gemäß §8 Abs. 3 BauGB wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren neu aufgestellt und liegt derzeit zur Genehmigung vor. Der Geltungsbereich Wohngebiet liegt auf einer Ackerfläche. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Gebäude der Firma Heiß.
Bestehender Bebauungsplan Nr. 4 „Von Eichendorff-Ring“	Genehmigt am 07.09.1957
Bestehender Bebauungsplan Nr. 24 „Orlfing“	Genehmigt am 05.05.1995
Bestehender Bebauungsplan Nr. 28 „Radweg Dorfen – Taufkirchen – Velden“	Genehmigt am 16.10.97, Az 610/28
Bestehender Bebauungsplan Nr. 27 GE „Am Brühl“	Derzeit noch in Aufstellung
Landschaftsplan (Änderung a)	Liegt derzeit zur Genehmigung vor. Die potentielle natürliche Vegetation (p.n.V.) wird im ABSP (= Arten- und Biotopschutzprogramm) und im Landschaftsplan mit Erlen-Eschen-Auwald, Fichten-Erlen-Auwald angegeben.
Hochwasserlinie	Die Hochwasserlinie des WWA verläuft im nördlichen Bereich westlich außerhalb des Geltungsbereiches und liegt dann im östlichen Bereich 10 bis 20 m innerhalb des Geltungsbereiches.
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet grenzt im nordöstlichen Bereich auf einer Länge von ca. 50m an die bestehende, das neue Baugebiet umschließende Kiesstrasse an.



4

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 49 „WA Am Brühl“

Die Stadt Dorfen beteiligte folgende Träger der öffentlichen Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung nach § 4 Abs. 2 BauGB)

Landratsamt Erding (4-fach, farbig)
Vermessungsamt Erding
Bund Naturschutz Bayern e.V.
Regierung von Oberbayern
DB Services Immobilien GmbH
Industrie- und Handelskammer
Stadtwerke Dorfen
Wasserwirtschaftsamt Freising
Deutsche Telekom AG T-Com
Deutsche Post AG
Erdgas Südbayern
Gemeinde Taufkirchen (Vils)
Gemeinde Lengdorf
Gemeinde St. Wolfgang
Liegenschaftsamt
Gemeinde Schwindegg
Gemeinde Buchbach
Kämmerei
Entwurf für Stadt Dorfen (farbig)
Wilm Entsorgung Recycling GmbH
Gemeinde Obertaufkirchen
VG Velden
Agenda 21

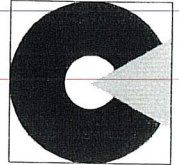
Die Stadt Dorfen beteiligt folgende Träger der öffentlichen Belange (TÖB) nach § 3 Abs. 2 BauGB (Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB)

Landratsamt Erding (4-fach, farbig)
DB Services Immobilien GmbH
Stadtwerke Dorfen
Liegenschaftsamt
Kämmerei
Entwurf für Stadt Dorfen (farbig)

5

Größe und Beschaffenheit des Baugebietes (Änderung a)

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. **7,94 ha**. Das Gelände ist von Südwest von ca. 442m ü. NN nach Nordost bis ca. 436m ü. NN leicht geneigt. Die mittlere Geländekote im Planungsbereich beträgt ca. 439,50m ü. NN, wobei das Gelände von Süden nach Norden in einem Gefälle von ca. 1,6% hin fällt.

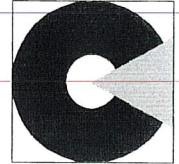


5.1 Städtebauliche Bedingungen

Bebauung	Auf dem Planungsgebiet ist lediglich ein Betriebsgebäude (Hallenbau) der Fa. Heiß vorhanden, daß abgerissen werden soll.
Ortsbild	Freie landwirtschaftlich genutzt Fläche im Kontext von unterschiedlichen Baustrukturen und Nutzungen (Wohngebiet, Gewerbegebiet)
Baustruktur	Kleinteilige Siedlungsstruktur im Südosten (Kloster Moosen Siedlung); Heterogene Baustrukturen im Süden entlang der Bahnhofstraße, typische Bebauung in Bahnhofsnähe; Mischung zwischen Einfamilienhäuser und verträglichen Gewerbegebäuden im Westen des Planungsgebietes. Zukünftig im Süden ein Gewerbegebiet.

5.2 Naturräumliche Bedingungen

Naturraum	südliche Randbereich des Isentals im Übergang zum Isen-Sempt-Hügelland, als Teil der Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	Im Tal der Isen und der alten Isen, leicht nach Norden Richtung Isen geneigt
Geologischer Untergrund	Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich, Alter: Quartär (Holozän)
Böden	Mergel, Sand, Lehm, Kies z.T. Torf; Bodentyp lt. Landschaftsplan Dorfen, Themenkarte Boden: Gley und Braunerde Gley aus lehmigen Talsedimenten
Wasser	Wassergraben verläuft durch das Gebiet, Grundwasserstand liegt auf 1,20 unter OK Gelände, Hochwasserlinie verläuft am nördlichen Rand des Wohngebietes
Klima	Auf Grund der flachen Lage im breiten Isental uneingeschränkt Wind und Sonne ausgesetzt. Lt. Landschaftsplan Dorfen, Themenkarte liegt das Baugebiet am Rande eines Staubereichs



5.3 Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

im Geltungsbereich Wohngebiet (siehe Bestandskarte)

Im Nordwesten	Gebäudebestand (Betriebshalle) und versiegelte Fläche
Süden und von Nord nach Süd	Wassergraben, begleitet mit artenarmer und degradierter Hochstaudenflur (z. T. fremdländischen Pflanzen – Indisches Springkraut) und Weiden-Gebüsch (auf kurzen Abschnitten)
Am nordöstlichen und nordwestlichen Rand	Graben, nur zeitweise wasserführend mit begleitender artenarmer Hochstaudenflur
Hauptfläche	Acker und Grünland

im Geltungsbereich Kinderspielplatz (siehe Bestandskarte)

Gesamtes Gebiet	Wiese; artenarm mit versiegelten Wegeflächen, Baumbestand
-----------------	---

außerhalb des Geltungsbereichs Wohngebiet

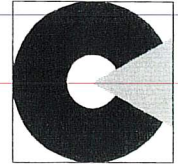
Norden	Privates Grünland, in ca. 10m Entfernung die Isen, Ackerflächen
Osten	LSG „Isental und südliche Quellbäche“, Ackerflächen
Süden	Ackerfläche, zukünftiges Gewerbegebiet
Westen	Radweg Dorfen-Taufkirchen-Velden, im Anschluß ein Siedlungsgebiet

außerhalb des Geltungsbereichs Kinderspielplatz

Norden	Siedlungsgebiet
Osten	Radweg Dorfen-Taufkirchen-Velden
Süden	Schrebergärten
Westen	Siedlungsgebiet

5.4 Bewertung

Die Nähe zum Bahnhof Dorfen, die verkehrsmäßig günstige Lage zu den Bundesstraßen und zur Stadtmitte eignet sich aus verkehrsmäßiger Sicht sehr gut als Standort eines Wohngebietes. Der vorhandene Lärm ausgehend von der Bahnlinie wird durch das geplante Gewerbegebiet abgeschirmt. Ein ausreichender Abstand zum Gewerbegebiet aus Gründen des Lärmschutzes wird eingehalten. Dazu erfolgte eine Lärmkontingentierung des Gewerbegebietes, die durch entsprechende Festsetzungen abgesichert wurde.



Der vorhandene Graben im Baugebiet, ist ein Entwässerungsgraben, der die Bewirtschaftung der Felder ermöglicht. Der begleitende Bewuchs ist stark degradiert und vom Menschen beeinflusst. Der Bebauungsplan sieht eine Verlegung des Grabens und dessen Aufwertung durch entsprechende Pflanzmaßnahmen und Bachaufweitungen vor. Zum bestehenden LSG im Norden wird die Situation durch eine angrenzende öffentliche Grünfläche verbessert (vorhandene Nutzung als Ackerfläche). Das zukünftige Baugebiet soll relativ dicht bebaut werden. Dies beugt einem hohen Flächenverbrauch vor.

Somit stehen aus städtebaulicher, grünplanerischer oder naturschutzfachlicher Sicht der künftigen Planung keine Restriktionen entgegen.

6 Planungsziele

6.1 Städtebauliche Ziele

Der Standort zwischen den unterschiedlichen Baustrukturen eignet sich besonders für eine städtebauliche Entwicklung als Bindeglied zwischen Mischgebietsstruktur, der gewerblich ungeordneten Bahnhofssituation und angrenzenden der kleinteiligen Siedlung.

Das geplante Gewerbegebiet zwischen dem Bahnhofsbereich und den neuen Wohngebiet vermittelt zwischen unterschiedlichen Baustrukturen, für den neuen Standort ist ein allgemeines Wohngebiet mit den nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgesehen.

Die Ausprägung der Bebauungsdichte entwickelt sich von der verdichtet Bauweise in Stadtnähe zur relativ weitläufigen Bebauung als neue Ortsrandausbildung im Osten hin.

Die klargegliederte Ortsrandlage wird auch für die Zukunft die Grenze zwischen der Stadt und der Landschaft bilden, da unmittelbar an den Standort ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt. Eine weitere Entwicklung der Bebauung in östlicher Richtung ist daher unwahrscheinlich.

Das Angebot vom Geschosswohnungsbau bis zum Einfamilienhaus soll der monotonen Siedlungsentwicklung entgegen wirken. Bei der Gestaltung des unterschiedlichen Wohnungsraums ist darauf geachtet worden attraktive, familiegerechte, ökonomische und ökologische günstige Strukturen zu schaffen.

6.2 Ökologische Ziele

Die Vermeidung von Belastungen des Wasserhaushalts durch weitgehende Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers.

Der Sparsamer Umgang mit Boden durch Minimierung der Erschließungsfläche auf das notwendige Maß und verdichtete Bauweise.

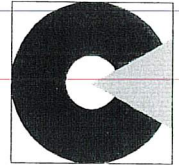
Der Erhalt schutzwürdiger Baumgruppen und Strauchgruppen.

Das Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen oder Bauteile z.B. Sockelmauern bei Zäunen.

Der Erhalt und Schutz des bestehenden Grabens mit Bepflanzung.

Die Aufwertung des verlegten Grabens durch entsprechende Bachbettgestaltung und Bachverlauf und Bepflanzung.

Die Verwendung von heimischen Gehölzarten.



6.3 Freiraumplanerische Ziele

Entwicklung eines breiten öffentlichen Grüngürtels am Südrand des Wohngebietes zur Eingrünung.

Entwicklung von kleinere durchgliedernden öffentlichen und privaten Grünzügen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

Eingrünung der Erschließung durch Bäume.

Schaffung eines abwechslungsreichen Strassenraumes durch unterschiedliche Beläge.

Offene Straßengestaltung durch offen gehaltene Einfriedungen.

Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, wo möglich.

Behindertengerechte Gestaltung der Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich

Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes.

7 Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

7.1 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplanes wurden als Ergebnis von Besprechungen mit der Stadt Dorfen als Träger der Planungshoheit festgelegt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung dieses Ortsrandbereiches sicherstellen und soweit möglich eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten.

Durch die Festsetzungen von Baugrenzen, den Obergrenzen für die Art und das Maß der baulichen Entwicklung, die Höhenlage im Gelände etc. soll die Baukörper zusammen mit den verkehrlichen Erschließungsflächen so landschaftsschonend wie möglich in das Gelände eingepasst werden. Die Bauhöhen wurden als Obergrenzen festgesetzt. Zugleich bildet der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung die Grundlage für die erforderliche Erschließungsbeitragssatzung.

Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

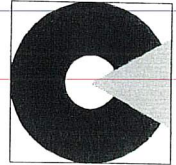
Vorgesehen ist die Ausweisung von Grundstücken zur überwiegenden Wohnungsbebauung für Einzelhäuser und Hausgruppen.

7.2 Öffentlichen Verkehrsfläche

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Bahnhofstraße durch das geplante Gewerbegebiet.

Die innere Erschließung erfolgt ringartig, in der Mitte des Standortes prägt ein aufgeweiteter Straßenraum mit angrenzende öffentlichen Grünflächen das Zentrum des Wohngebietes.

Zur Sicherung der Erschließung ist eine sog. „Notanbindung“ für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge im Nordwesten des Gebietes als Anbindung an die Gartenstrasse vorgesehen. Die Ausbaubreite soll max. 3,00 m betragen um eine regelmäßige Erschließung über das westlich gelegende Wohngebiet möglichst auszuschließen.



7.3 Private Verkehrsfläche (Änderung a)

Die privaten Straßen sind für innere Erschließung von Gebäuden auf privaten Grundstücken in einer Ausbaubreite bis zu max. 4,00 m vorgesehen. Zum Teil werden diese Straßen nach der Erstellung öffentlich gewidmet.

7.4 Behindertengerechtigkeit

Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen ist besonders auf behindertengerechte Ausführungen zu achten.

- abgesenkte Hochborde im Bereiche der Wegekreuzungen
- ausreichende Gehwegbreiten

7.5 Versiegelung

Neben den privaten Zufahrten sind im öffentlichen Raum die Stellplätze, Multifunktionsstreifen und Gehwege wasserdurchlässig zu befestigen. Die Pflasterungen der Plätze dient neben der Gestaltung auch dem Zweck der Verringerung des abzuleitenden Oberflächenwassers.

7.6 Abfallentsorgung

An Straßen, die keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge haben werden Sammelstellen für die privaten Abfallbehälter errichtet, die eine gesicherte Entsorgung ermöglichen.

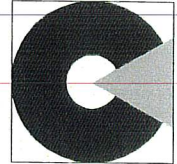
Der nächst liegende Containerstandort wird in dem neuen Gewerbegebiet errichtet.

7.7 Wasserflächen

Die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens am nordöstlichen Rand des Baugebietes ist bestens für diese Funktion geeignet: Topographisch gesehen, liegt das Regenrückhaltebecken an der tiefsten Stelle des Plangebietes. Eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wird durch die Festsetzung gewährleistet.

7.8 Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen

Die Festsetzung des Versickerungsgebotes für Abflusswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen bereits auf den Privatgrundstücken oder in einem zentralen Regenrückhaltebecken ist ein wichtiger Baustein eines funktionsfähigen, naturhaushaltsverträglichen Entwässerungskonzeptes. Hierdurch wird eine ausreichende Grundwasserneubildung vor Ort auch weiterhin gewährleistet. Andererseits können somit Kanalisation und zentrale Kläranlagen entlastet und in ihrer Wirksamkeit gesteigert werden.



Ein geotechnisches Gutachten vom 20.10.2004 liegt vor und wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes: Die Bohrungen ergaben bei B1 eine Grundwasserhöhe von 2,00m und bei B2 eine Grundwasserhöhe von 1,20m. Dies zeigt, daß die eingeschalteten Schluffschichten bei B2, das unter hydraulischem Druck stehende Grundwasser abriegeln. Bei B1 kann sich der Grundwasserspiegel frei einspiegeln. Weiterhin ist ein Grundwassergefälle nach Norden mit $i=2,0\%$ vorhanden. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 2,7 \times 10^{-6}$ m/s angegeben. Das geotechnische Gutachten vom 20.10.2004 wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Regenwasser wird auf privatem Grundstück versickert. (Regenwasserbehandlung nach M153).

Für die Einleitung von Regenwasser der öffentlichen Flächen und privaten Flächen wurden die Mengen berechnet.

Das Regenrückhaltebecken wird direkt in den Isenflutkanal eingeleitet.

Die Größe des Beckens wurde ausreichend konzipiert.

Um das Wasser vor Verunreinigung zu schützen, wurde das Autowaschen auf befestigten Flächen, die an den Vorfluter angeschlossen sind untersagt. Die Verwendung von Kupfer für Oberflächen, deren Entwässerung an den Vorfluter anschließen, wurde aus den gleichen Gründen untersagt. Für die Dimensionierung der Regenrückhaltebecken wurde ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis in die Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes mit aufgenommen wurde.

7.9 Bäume auf öffentlichen Grünflächen

Die Bäume sind nicht standortgebunden um eine hohe Flexibilität zu gewährleisten.

7.10 Straßenbäume / Straßenbegleitende Bäume (Änderung a)

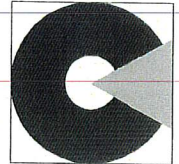
Die Säumung der Erschließungsstrassen und Fußwege mit Bäumen 2. und 3. Ordnung dient in erster Linie der Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume, der räumlichen Gliederung, der Orientierung, sowie der Verkehrsberuhigung. Die Größe der Bäume ist an der Dimensionierung der schmalen Straßen orientiert. **Die Bäume sind nicht standortgebunden um eine hohe Flexibilität zu gewährleisten. Die Gesamtzahl der Bäume im Baugebiet ist jedoch zu pflanzen.**

7.11 Multifunktionsstreifen zwischen Grundstücksgrenze und Straßenbefestigung

Die wasserdurchlässige Befestigung der Straßenrandstreifen trägt zur Verringerung des abzuleitenden Oberflächenwassers bei und kann zugleich multifunktional genutzt werden. Die Breite eignet sich sowohl für das Längsparken und als Ausweichstelle für Begegnungsverkehr mit großen Fahrzeugen.

7.12 Vorgeschlagene Begrünung der Plan-Strassen

Aus optischen und städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, die Planstrassen mit einem Mindestmaß an Bäumen zu begrünen, um die Akzeptanz des Wohngebietes zu erhöhen.



7.13 Pflanzbindung auf privatem Grün

Die Pflanzbindungen auf dem privaten Grün sollen das öffentliche Grünkonzept ergänzen. Die Hecke entlang des Radweges dient nicht nur zur Eingrünung des Radweges, sondern hat auch eine eingrünende Funktion zur Eingrünung des Baugebietes und schafft entsprechenden Abstand zum Radweg.

Die Pflanzbindung entlang des Wohnquartiers WA 3 soll vor allem zur Eingrünung des privaten Fußweges dienen und eine entsprechende Schutzfunktion für die privaten Gärten dahinter erfüllen.

7.14 Flächen für Aufschüttung

Die festgesetzte Fläche wird aus Gründen des Hochwasserschutzes um ca. 50cm aufgeschüttet.

7.15 Bodenmodellierungen

Die Bodenmodellierung im Norden schafft eine Barriere bei Hochwasser zur Isen und dient optisch der Bildung eines Ortsrandes im Norden. Die Bodenmodellierung soll jedoch mäßig hoch sein und dicht mit Pflanzen begrünt werden.

Der geplante Wall im Süden stellt eine optische Barriere zum Gewerbegebiet und den damit verbundenen Lärm dar. Die Häuser sind entsprechend weit vom Gewerbegebiet entfernt, so daß auch ohne Wall es zu keiner Beeinträchtigung führt. Trotzdem trägt die Bodenmodellierung und die entsprechende Bepflanzung dazu bei, den Lärm etwas abzumildern (Angaben zur Gestaltung unter 9.2.4).

7.16 Kinderspielplatz

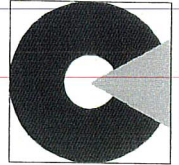
Im geplanten Baugebiet ist keine neue Kinderspielplatzfläche ausgewiesen, da sich im unmittelbaren Umfeld bereits ein Kinderspielplatz befindet. Dieser ist jedoch nur gering ausgestattet und wird nur schlecht angenommen. Durch den Ausbau des vorhandenen Spielplatzes profitieren auch die anderen Anlieger aus den älteren Baugebieten.

7.17 Von abflusshemmenden Hindernissen freizuhaltenden Privatfläche

Im gekennzeichneten Bereich ist die öffentliche Grünfläche am geringsten breit. Die Festsetzung verhindert, daß der Bach durch abflusshemmende Hindernisse in seinem Abflussquerschnitt eingengt – und damit ein Übertreten des Grabens an dieser Stelle – herausgefordert wird.

7.18 Verlegung des Grabens und offene Einleitung in den Isenflutkanal (Änderung a)

Erst durch die Verlegung des Grabens an den östlichen Rand konnte die Dichte des Wohngebietes weiter erhöht – damit eine bodenverträgliche Lösung gefunden werden. Zugleich dient der öffentliche Grüngürtel, in dem der Graben verläuft, als Ortsrandein-



grünung und schafft einen Übergang zur freien Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet im Nordosten. Für die Verlegung des Grabens **und die Einleitung in den Isenflutkanal** als offener Graben wurde ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis in die Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes mit aufgenommen wurde.

7.19

Lärmschutzmaßnahmen (Änderung a)

Für das Planungsgebiet ist eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung von der Stadt Dorfen beauftragt worden. Die Untersuchung führt das Ingenieurbüro ACCON GmbH durch.

Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm

Der südliche Baukörper des WA 6 und der Baukörper des WA 9 sind so situiert, dass die städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von 55/40 dB(A) tags / nachts eingehalten werden. **Die geänderten Baukörper und die geänderte Lage der Baukörper WA 10 wurden schalltechnisch nicht neu untersucht. Von der unteren Immissionsschutzbehörde ging zur 1. Änderung keine Stellungnahme ein.**

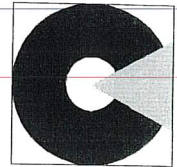
Derzeit ist die Firma Heiß im Wohngebiet als Gewerbe angesiedelt. Das Immissionsschutzgutachten fordert, daß die Fa. Heiß seine Gewerbetätigkeit bis zur Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet eingestellt haben muß.

Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm

Die städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von 55/45 dB(A) tags / nachts werden für den Tageswert eingehalten. Für die Nachtzeit werden in Teilbereiche Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) erreicht, dies entspricht einer Überschreitung von bis zu 8 dB(A). Die Überschreitungen in der Nachtzeit resultieren aus den Geräuschabstrahlungen von der Bahnlinie. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts werden tags deutlich unterschritten und nachts in Teilbereich bis zu 4 dB(A) überschritten.

Da es sich bei dem Baugebiet um eine Entwicklungsfläche handelt, die etwa den gleichen Abstand zur immissionsrelevanten Bahnlinie hat, wie das unmittelbar westlich angrenzende reine Wohngebiete. An der östlichen Seite befindet sich ein vorhandenes allgemeines Wohngebiet bis an die Bahnlinie heran. Zwischen dem Plangebiet und der Bahnlinie befindet sich als Puffernutzung ein Gewerbegebiet. Aktive Schallschutzmaßnahmen wären entlang der Bahnlinie zu errichten, die sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes befinden. Im Zuge der Streckenentwicklung ggf. zu errichtende Schallschutzanlagen entlang der Bahnlinie, würden sich positive auf das geplante Baugebiet auswirken, sie sind jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Berechnung.

Die schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm im geplanten Wohngebiet „Dorfen / Am Brühl“ Bericht Nr. ACB-1004-3261/10 vom 13.10.2004 und die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm im geplanten Wohngebiet „Dorfen / Am Brühl“, Bericht Nr. ACB-0804-3261/4 des Ingenieurbüros ACCON GmbH werden Bestandteil des Bebauungsplanes.



8 Weitere Erläuterungen

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist nach Aussagen der Stadt Dorfen gesichert und erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Dorfen. Die bestehende Hauptleitung PVC 250 wurde nachrichtlich übernommen und wird auf öffentlicher Grünfläche in eine Fläche mit dafür vorzusehender Leitungsrechte verlegt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Bebauungsgebiet im Trennsystem.

Zur Entwässerung sanitärer Einrichtungen in Kellergeschossen ist zu beachten, dass die Rückstauhöhe (DIN 4045) mindestens die Straßenhöhe an der Anschlussstelle ist, sofern von der örtlichen, zuständigen Behörde nichts anderes (Ortssatzung) festgelegt wurde (siehe DIN 1986, Teil 1 Ziffer 8, Schutz gegen Rückstau). Die aus der Siedlung Kloster Mosen kommende Mischwasserleitung, die derzeit im bestehendem Graben verläuft ist im Zuge der Baumaßnahmen in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

8.3 Regenwasser

(siehe Punkt 7.8 und 9.2.4)

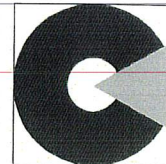
Der Naturhaushalt wird durch die Versickerung von Wässern im Untergrund nicht beeinträchtigt. Oberflächenwasser wird, soweit möglich auf öffentlichen und privaten Grundstücken versickert. Überschüssiges Oberflächenwasser wird über das Regenrückhaltebecken direkt in den Isenflutkanal eingeleitet. Der verlegte Graben wird ebenfalls direkt in den Isenflutkanal eingeleitet. Die öffentlichen Versickerungsflächen sollen naturnah gestaltet werden (siehe auch Grünordnung).

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Dorfen gewährleistet. Die Lage der bestehenden Leitungen sind nachrichtlich von den Stadtwerken übernommen worden. Die oberirdische Stromleitung wird in die neuen Strassentrassen unterirdisch verlegt. Die bestehende 20KV Leitung wird auf Kosten der Stadtwerke in der Gartenstraße verlegt und über den Radweg in das Baugebiet geführt. Eine Trafostation am nordwestlichen Quartiersplatz sorgt für die Versorgung des Baugebietes.

8.5 Gasversorgung

Die Erdgasversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Erdgas Südbayern gewährleistet. Die bestehende Gasleitung sind nachrichtlich von der ESB Erdgasversorgung übernommen worden. Die Leitung wird in die neuen Strassentrassen verlegt.



8.6 Abfallentsorgung

Die Stadt Dorfen ist im Verbund der Abfallentsorgung des Landkreises Erding angeschlossen.

8.7 Bauplatzaufteilung

Sobald die Abgrenzung des Bebauungsplanes feststeht, also noch vor der exakten Bauplatzaufteilung und Straßenplanung, ist am Vermessungsamt ein Antrag auf Vermessung und Abmarkung der Umfangsgrenzen des Baugebietes zu stellen.

Die Gemeinde soll sofort nach Fertigstellung des Straßenrohbaus (Leistensteine) das Vermessungsamt beauftragen, die endgültige Abmarkung der Straßen und Plätze vorzunehmen.

Weiterhin sind dem Vermessungsamt, rechtzeitig vor Bauplatzaufteilung, die künftigen Straßennamen und das Hausnummernverzeichnis mitzuteilen.

9 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und ökologischer Ausgleich

9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (Änderung a)

Aufgrund der Größe des Planbereiches und der vorgesehenen Planungsinhalte ist eine allgemeine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG nicht erforderlich.

Begründung: Für das Gewerbegebiet wurde eine zulässige Grundfläche von ca. 19.654m² errechnet. Damit wird der Schwellenwert zur UVP, der bei 20.000m² liegt, unterschritten.

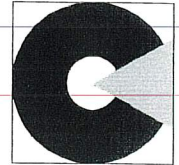
In der 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird die zulässige Grundfläche nicht verändert. Eine Umweltprüfung und damit ein Umweltbericht ist nicht notwendig.

9.2 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).

Als Informationsgrundlage wird neben der eigenen Bestandsaufnahme der Landschaftsplan der Stadt Dorfen (Stand: November 2003), sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding (Stand: März 2001) verwendet.

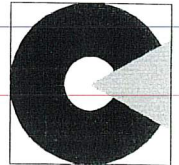
**9.2.1 Bestand und Bewertung**

Bewertet werden nur Flächen, in die auch eingegriffen wird d.h. sich der Zustand durch den Eingriff verschlechtert. Insgesamt gliedert sich der Bestand hinsichtlich seiner Bewertung in zwei große Teilbereiche auf. In die Acker- und Grünfläche mit Kategorie I und die Gräben mit Kategorie II (siehe Bestands- und Bewertungskarten). Der versiegelte Bereich mit dem Gebäudebestand und den versiegelten Flächen wird als nicht Eingriffsfläche gewertet.

Für die Bewertung wurden die Listen 1a-1c im Leitfaden herangezogen.

Schutzgut Arten und Lebensräume	Kategorie
Ackerfläche	I oben
Grünfläche	I oben
Graben, wasserführend mit begleitender Vegetation	II unten
Graben, nicht wasserführend mit begleitender Vegetation	II unten
Schutzgut Boden	
Ackerfläche	II unten
Grünfläche	II unten
Graben, wasserführend mit begleitender Vegetation	II unten
Graben, nicht wasserführend mit begleitender Vegetation	II unten
Schutzgut Wasser	
Ackerfläche	II oben
Grünfläche	II oben
Graben, wasserführend mit begleitender Vegetation	II unten
Graben, nicht wasserführend mit begleitender Vegetation	II unten
Schutzgut Klima und Luft	
Ackerfläche	I oben
Grünfläche	I oben
Graben, wasserführend mit begleitender Vegetation	I oben
Graben, nicht wasserführend mit begleitender Vegetation	I oben
Schutzgut Landschaftsbild	
Ackerfläche	I unten
Grünfläche	I unten
Graben, wasserführend mit begleitender Vegetation	I unten
Graben, nicht wasserführend mit begleitender Vegetation	I unten
Gesamtbewertung	
Ackerfläche	Kategorie I
Grünfläche	Kategorie I
Graben, wasserführend mit begleitender Vegetation	Kategorie II
Graben, nicht wasserführend mit begleitender Vegetation	Kategorie II

Auf Grund der Eingriffsschwere werden die Quartiere im Westen des Baugebiets als Typ A (GRZ > 0,35) und die Quartiere im Osten als Typ B (GRZ < 0,35) gewertet (siehe Bewertungskarte).



9.2.2 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen;
Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen und Bauteile: Mauern und Sokkelmauern sowie Stützmauern;
Erhaltung von schutzwürdigen Gehölzen und Einzelbäumen.

Schutzgut Wasser

Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau. Statt dessen eine Verlegung und eine Aufwertung des vorhandenen Grabens. Rückhaltung des Regenwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden.
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung der Bewegung.
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächenwasser.

Schutzgut Boden

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise.
Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Begrenzung der Aufschüttung und Abgrabungen zur Einbindung der Gebäude.
Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer relativ niedrigen GRZ.
Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl (Isental).
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen.
Reduzierung des Versiegelungsgrades.
Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Klima / Luft

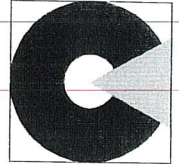
Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dachbegrünung.

Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen:
- Einzel stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen
- Hecken und Gebüschgruppen

Grünordnerische Maßnahmen

Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
Baumüberstellung und Eingrünung von öffentlichen Stellplätzen;
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, sowie der Wohn- und Nutzgärten
Entwicklung eines breiten öffentlichen Grüngürtels am Südrand des Wohngebietes zur Eingrünung.
Entwicklung von kleinere durchgliedernden öffentlichen und privaten Grünzügen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.
Eingrünung der Erschließung durch Bäume.



Schaffung eines abwechslungsreichen Strassenraumes durch unterschiedliche Beläge.

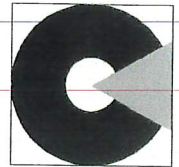
Offene Straßengestaltung durch offen gehaltene Einfriedungen.

Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, wo möglich.

Behindertengerechte Gestaltung der Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich

Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes.

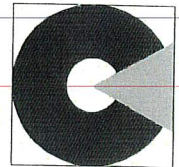
Aufgrund der zahlreichen Vermeidungsmaßnahmen und einer gelungenen Grünordnung (naturnahe Gestaltung des neuen Grabens und Regenrückhaltebeckens und zahlreicher öffentlicher Grünzüge, die nicht als Ausgleichsfläche zählen), wird bei allen Kategorien der niedrigste Kompensationsfaktor von der Unteren Naturschutzbehörde zuerkannt.



9.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Änderung a)

ERMITTLUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE

Wohn-quartier	GRZ	Eingriffs-schwere	Bewertung	Flächenermittlung in m²		Kompensations-faktor	Ausgleichsfläche in m²	
				Anteil privat	Anteil öffentlich		Anteil privat	Anteil öffentlich
WA 1	0,4	Typ A	Kategorie I	4356	860	0,3	1307	258
WA 2	0,4	Typ A	Kategorie I	4312	409	0,3	1294	123
WA 2	0,4	Typ A	Kategorie I	3053	0	0,3	916	0
WA 3	0,4	Typ A	Kategorie I	1784	346	0,3	535	104
WA 3	0,4	Typ A	Kategorie I	1814	0	0,3	544	0
WA 4	0,25	Typ B	Kategorie I	465	172	0,2	93	34
WA 4	0,25	Typ B	Kategorie I	1185	1396	0,2	237	279
WA 4	0,25	Typ B	Kategorie I	4577	319	0,2	915	64
WA 4	0,25	Typ B	Kategorie I	0	163	0,2	0	33
WA 4	0,25	Typ B	Kategorie I	1093	0	0,2	219	0
WA 4	0,25	Typ B	Kategorie II	49	36	0,5	25	18
WA 4	0,25	Typ B	Kategorie II	89	313	0,5	45	157
WA 5	0,3	Typ B	Kategorie I	3079	1182	0,2	616	236
WA 5	0,3	Typ B	Kategorie I	3283	113	0,2	657	23
WA 5	0,3	Typ B	Kategorie I	954	0	0,2	191	0
WA 5	0,3	Typ B	Kategorie I	1381	0	0,2	276	0
WA 5	0,3	Typ B	Kategorie II	426	65	0,5	213	33
WA 5	0,3	Typ B	Kategorie II	353	0	0,5	177	0
WA 6	0,4	Typ A	Kategorie I	3975	902	0,3	1193	271
WA 7	0,4	Typ A	Kategorie I	3607	429	0,3	1082	129
WA 8	0,4	Typ A	Kategorie I	5644	549	0,3	1693	165
WA 8	0,4	Typ A	Kategorie I	544	88	0,3	163	26
WA 8	0,4	Typ A	Kategorie II	311	58	0,8	249	46
WA 9	0,4	Typ A	Kategorie I	2221	971	0,3	666	291
WA 9	0,4	Typ A	Kategorie II	0	24	0,8	0	19
WA 10	0,4	Typ A	Kategorie I	4575	415	0,3	1373	125
Summen				53130	8810		14676	2432



Demnach besteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **17.108m²**.

Ausgleich

Interne Ausgleichsfläche Regenrückhaltebecken + 2.262 m²

Interne Ausgleichsfläche Graben + 3.514 m²

Interne Ausgleichsfläche Wall Nord (1.474 m²)

Anrechenbarer Faktor 1,5

Errechnete Ausgleichsfläche Wall Nord + 2.211 m²

Interne Ausgleichsfläche Wall Süd (1.951 m²)

Anrechenbarer Faktor 1,5

Errechnete Ausgleichsfläche Wall Süd + 2.927 m²

Interne Ausgleichsfläche Mittlere Grünfläche + 1.126 m²

Summe Ausgleichsflächen intern = 12.040 m²

Externe Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 1134, Gemarkung
Wasentegernbach, Teilfläche) + 5.000 m²

Summe Ausgleichsflächen gesamt = 17.040 m²

Bilanz

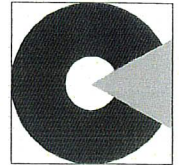
Summe Ausgleichsbedarf - 17.108 m²

Summe Ausgleichspotential + 17.040 m²

Bilanz = - 68 m²

Mit der Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme und den internen Ausgleichsflächen können die Eingriffe durch den Bebauungsplan WA „Am Brühl“ vollständig ausgeglichen werden.

Die externen Ausgleichsflächen werden aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zur Verfügung gestellt.



9.2.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen (Änderung a)

Für die Festlegung einzelner Flächen als Ausgleichsfläche ist es entscheidend, ob diese Flächen durch verschiedene Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung erfahren können.

a) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen folgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche Regenrückhaltebecken

Durch die naturnahe Gestaltung mit den flachen Böschungsneigungen und der begrenzten Eintiefung passt sich das Regenrückhaltebecken in das Landschaftsbild ein. Eine Einzäunung ist dadurch nicht notwendig. Die Auslaufhöhe von 30cm über dem Boden sichert eine verbleibende Restwassermenge, die von Amphibien und den aquatischen Lebensgemeinschaften genutzt werden kann.

Ausgleichsflächen Graben

Durch die Festsetzungen für eine naturnahe Gestaltung der Gräben wird der Abflussquerschnitt vergrößert, variabel ausgebildet und ein pendelnder Verlauf vorgegeben. Die Pflanzmaßnahmen und Geländemodellierungen schaffen unterschiedliche Standorte und erhöhen dadurch die Artenvielfalt. Der neue Graben vernetzt die Biotope der bestehenden Gräben und Flüssen in der Umgebung. Auf die Pflanzung von Schwarz-Erlen wird aus Gründen der Phytophthora Wurzelhalsfäule verzichtet.

Ausgleichsfläche Wall Nord und Wall Süd

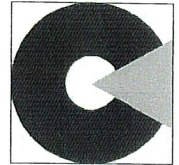
Die Fläche befindet sich an der Grenze der Altmoränen zur Niedermoorlandschaft, innerhalb dem Altmoränengebiet. Das ASBP und der Landschaftsplan geben für diese Gebiete vor, daß die Trockenlebensräume (durch Hecken) vernetzt werden sollen. Eine für das Altmoränengebiet typische Form sind die Trockenhecken (Liguster-Schlehen Hecke) auf Wällen entlang der Hohlwege. An diese Form angelehnt werden landschaftsgerecht ausgeformte Erdmodellierungen erschaffen. Die Höhe ist begrenzt, damit sie sich besser in das Landschaftsbild des Isartales (flach) einfügen. Die Anlage der Hecke erfolgt auf kiesigem Material ohne Oberboden. Die Flächen werden von der unteren Naturschutzbehörde mit einem höheren anrechenbaren Faktor anerkannt.

Ausgleichsfläche Mittlere Grünfläche

Entwicklungsziel ist ein Eichen-/Lindhain, da dieser Lebensraumtyp einen hohen, als Ausgleich anerkennbaren ökologischen Wert hat.

b) Externe Ausgleichsflächen

In Abstimmung mit der Stadt Dorfen und der Unteren Naturschutzbehörde werden die externen Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen entnommen. Als Ausgleichsflächen wurde die FI-Nr. 1134, Gemarkung Wasentegernbach genannt. Auf dieser Flurnummer wurden bereits für andere Bebauungspläne Teilflächen verbucht. Es verbleibt nach Angaben der Stadt Dorfen eine Restfläche von 9.100 m² als Ausgleichsfläche übrig.



Nachfolgend werden die Maßnahmen beschrieben:

Flummer 1134, Gemarkung Wasentegernbach (5.000m²)

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 niedermoortypischer 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.

3. Massnahmen

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch das Anpflanzen von Gehölzgruppen 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 drainiert 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 zum Teil vollzogen.

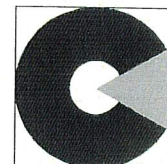
Begründung

Stadt Dorfen

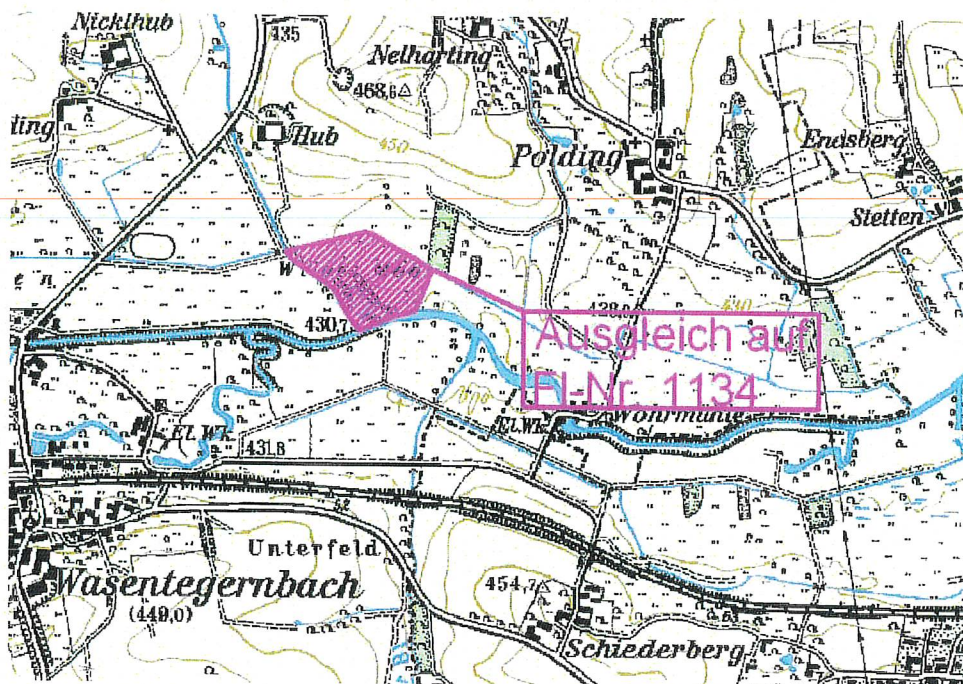
1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
Nr. 49 „WA Am Brühl“

COPLAN AG

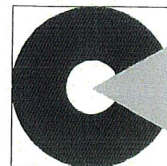
Consultants
Architekten
Ingenieure



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)



10

Flächenberechnung (Änderung a)

Wohngebiet

WA 1, Nettobauland	5.617 m ²
WA 2, Nettobauland	7.202 m ²
WA 3, Nettobauland	4.004 m ²
WA 4, Nettobauland	7.390 m ²
WA 5, Nettobauland	9.429 m ²
WA 6, Nettobauland	3.969 m ²
WA 7, Nettobauland	3.064 m ²
WA 8, Nettobauland	6.261 m ²
WA 9, Nettobauland	2.221 m ²
WA 10, Nettobauland	4.440 m ²

Summe Nettobaufläche Wohngebiet	53.597 m²
--	-----------------------------

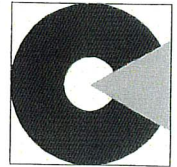
Bestehende Straßenfläche	49 m ²
Öffentliche Straßenfläche (inkl. Gehwege, Parkplätze und Multifunktionsstreifen)	10.071 m ²
Private Straßenfläche (inkl. Gehwege, Parkplätze und Multifunktionsstreifen)	2.769 m ²

Summe Straßenverkehrsfläche	12.889 m²
------------------------------------	-----------------------------

Ortsrandeingrünung	8.002 m ²
Lärmschutzstreifen	1.752 m ²
Spielplatz	1.871 m ²
Grünzug	1.250 m ²

Summe Grünfläche, öffentlich	12.875 m²
-------------------------------------	-----------------------------

Summe Geltungsbereich	79.361 m²
------------------------------	-----------------------------



Grundlage der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 49 „Wohngebiet Am Brühl“ sind die Beschlüsse vom 17.08.2005 und vom 05.10.2005 der Stadt Dorfen. Folgende Beschlüsse wurden im Bebauungsplan geändert:

- Die externen Ausgleichsflächen für den BP werden aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zur Verfügung gestellt.
- Die Einleitung des Grabens in den Isenflutkanal war bisher über eine Verrohrung geplant. Diese Einleitung wird nun als offener Graben hergestellt.
- Bei den Gebäuden, die auf Grund der Wandhöhe nur zweigeschossig errichtet werden können, war in der bisherigen Planung eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung wird auf eine zweigeschossige Bebauung korrigiert.
- Bei den Einzelhausgrundstücken in WA 4 wird neben der bisher zulässigen Gebäudekubatur alternativ noch eine weitere zugelassen. Neben der bisherigen Wandhöhe von 4,5m und einer Dachneigung von 38 – 43° wird noch eine Wandhöhe von 5,80m mit einer Dachneigung von 19 – 24° zugelassen.
- Bei Parzelle 115 werden die Baukörper an die nördl. Grundstücksgrenze geschoben.
- Die festgesetzten Dachüberstände werden ersatzlos gestrichen.
- Bezüglich der Wandhöhe und der Dachneigung in WA 8 wird alternativ zu den bisher zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen folgendes festgesetzt: Die Wandhöhe kann bei einer Dachneigung von 19-24 Grad 5,80m betragen.
- Anstatt des Geschosswohnungsbaues auf Parzelle 3, WA 6 werden fünf Doppelhäuser und zwei Dreispänner, wie aus beiliegenden Lageplan ersichtlich, festgesetzt. Anstelle dieser Gebäude kann alternativ auch ein Einzelhaus errichtet werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ähnlich wie in WA 7 festgesetzt.
- Der Stadtrat beschloß weiterhin, für die Bebauungsplanänderung die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Grundlage zur Änderung a der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 49 „Wohngebiet Am Brühl“ ist die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.12.2005 der Stadt Dorfen. Folgende Beschlüsse werden geändert:

- Im WA 10 wird die Garage mit Stellplatz des südwestliche Doppelhauses an der Nordseite dieses Doppelhauses versetzt. Es darf jedoch nicht in den radwegbegleitenden Grünstreifen mit dieser Garage eingeschnitten werden. Das südöstliche Doppelhaus wird als Dreispänner festgesetzt. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst.
- Bei den Einzelhäusern in WA 4 ist bei einer Wandhöhe von 5,80 Metern künftig statt einer Dachneigung von 19-24 Grad, 17 bis 24 Grad zulässig.
- Der Bau- und Umweltausschuss beschloss den Planentwurf zur Bebauungsplanänderung WA Am Brühl zu billigen und die Öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Grundlage zur Änderung b der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 49 „Wohngebiet Am Brühl“ ist die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.02.2006 der Stadt Dorfen. Folgende Beschlüsse werden geändert:

- Die Baugrenze im WA 10 Parzelle 3h, i und j wird so geändert, daß die derzeit auf Parzelle 3h angeordnete Garage, nördlich der Parzelle 3j errichtet werden kann. Die Baugrenze für das Hauptgebäude wird entsprechend verschoben.

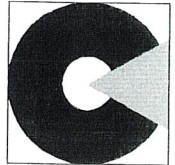
Begründung

Stadt Dorfen

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
Nr. 49 „WA Am Brühl“

COPLAN AG

Consultants
Architekten
Ingenieure



Erstellt:

Eggenfelden, den 14. Februar 2006

COPLAN AG

Eggenfelden

Dietmar Wöhler

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Abteilung Hochbau

Karin Ecker

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Abteilung Infrastruktur und Verkehr