

Stadt	Dorfen Lkr. Erding
Bebauungsplan	Dorfen-Nord I
Grünordnung	Büro Max Bauer, Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayer-Str. 3, 85457 Wörth
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-46 Bearb.: Stk
Plandatum	08.06.2004

Begründung

Inhalt	
1	Planungsrechtliche Voraussetzungen
2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes
3	Planungsziele
4	Art der Nutzung
5	Maß der Nutzung
6	Art der Bebauung, Garagen und Stellplätze
7	Höhenlage der Gebäude
8	Erschließung
9	Ver- und Entsorgung
10	Grünordnung
11	Immissionsschutz
12	Umweltverträglichkeitsprüfung
13	Flächenbilanz

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Dorfen hat am 25.03.1998 beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausweist.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke: 1154/3, 1154/4, 1155, 1155/1, 1156, 1157, 1160, 1169T, 1231T, 1231/12T.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtbereich an der B 15 und schließt nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich - Wohngebiet am Algasinger Weg - an. Die nördliche Umgriffsgrenze wird durch den westöstlich verlaufenden Rinninger Weg gebildet, der in etwa auf dem Kamm eines ebenfalls sich westöstlich erstreckenden Hügels verläuft. Die Ostgrenze des Umgriffs wird durch den Bernöder Weg gebildet.

Das Gelände ist etwa zwischen 5 und 10 % nach Süden geneigt.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und wird derzeit bis auf das Straßengrundstück der B 15 und den Bernöder Weg landwirtschaftlich genutzt.

3 Planungsziele

Das Gebiet ist Teil des Gebiets zwischen B 15 und Lerchenhuber Weg am nördlichen Stadtrand, für das der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München im März 1998 eine Strukturuntersuchung vorgelegt hat. Wesentliche Ziele und Aussagen dieser Strukturuntersuchung wurden im Bebauungsplan-Entwurf übernommen bzw. umgesetzt.

Ziele und Leitgedanken:

Der Bebauungsplan soll die derzeit unzureichende Erschließung des Schulzentrums für Schulbusse verbessern, die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigen sowie die städtebauliche und gestalterische Ordnung des Baugebiets sicherstellen.

Mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll die Wohnbebauung eine relativ hohe Dichte aufweisen.

Die Bebauung soll möglichst wenig in den nördlich an das Gebiet anschließenden freien Landschaftsraum hineinwirken. Dies soll erreicht werden durch einen gewissen Abstand der Bebauung von der Umrisslinie des Hügels und durch eine zurückhaltende Höhenentwicklung der Bebauung im oberen Hangbereich.

Es soll im Norden des Stadtgebiets – und zwar im Umgriff des Bebauungsplans – eine Möglichkeit zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie ein Kindergarten geschaffen werden.

Es soll ein Kreisel an der B 15 vorgesehen werden, der zum einen die Sammelstraßen der neuen Wohngebiete östlich und westlich der B 15 anschließt, zum anderen für den aus Norden zum Teil sehr schnell in den Ortsbereich einfahrenden Verkehr den Beginn des bebauten Stadtbereichs markiert, verbunden mit einer entsprechenden Geschwindigkeitsreduzierung.

Das Gebiet soll entlang der A-Straße einen ihrer Bedeutung als Sammelstraße (auch für die später östlich anschließenden Baugebiete) angemessenen städtischen Charakter erhalten. Hierzu soll die Platzbildung beitragen.

4 Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die nach Bau-nutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsge-werbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Eine Teilfläche des Umgriffs (WA L) unmittelbar östlich der B 15 wird als Allge-meines Wohngebiet mit der Nutzungseinschränkung "Lebensmittelmarkt" fest-gesetzt; dieser Lebensmittelmarkt dient der Versorgung des Gebietes sowie der weiteren umliegenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung. Auf der Ost-seite dieses Gebietes wird eine Fläche festgesetzt, die Stellplätze und Garagen für die Baugebiete WA F, WA G und WA H aufnimmt.

Eine Teilfläche des Gebiets WA C wird mit der Nutzungseinschränkung „Kinder-garten“ belegt. Hier soll ein zunächst ein-, später zweigruppiger Kindergarten entstehen.

5 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird für jeden Bauraum in Form der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossfläche festgesetzt. Die Grundflächen dürfen um die Flächen für Tiefgarage, Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. über-schritten werden. Bei der zulässigen Geschossfläche werden Flächen in ausge-bauten Dachgeschossen mitgerechnet.

Die durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) für ca. 19.820 m² Wohnbau-flächen (Allgemeines Wohngebiet ohne Lebensmittelmarkt und Kindergarten) be-läuft sich bei einer zulässigen maximalen Geschossfläche von 12.400 m² auf 0,63. Die Grundflächenzahl liegt hierfür bei 0,25. Mit Rücksicht auf die expo-nierte Lage des Gebiets sind die größeren Dichtewerte eher im Süden zu finden, nach Norden - vor allem zum Nordosten hin - nehmen die Dichten ab.

Zur Vermeidung von Problemen mit dem ruhenden Verkehr wird unterstützend zur Festsetzung von Flächen für Stellplätze etc. die maximal zulässige Zahl von Wohneinheiten festgesetzt.

Insgesamt ist mit ca. 77 Wohneinheiten zu rechnen (60 in Einfamilienhäusern – ohne Einliegerwohnungen- und 16 bis 18 in Geschosswohnungsbauten), was einer Einwohnerzahl von etwa 220-270 entspricht.

Die maximal zulässige Geschossfläche für den Lebensmittelmarkt beträgt

1.200 m², was einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² entspricht.

Für den Kindergarten ist die Grundfläche mit 500 m² und die Zahl der Vollgeschosse mit eins festgesetzt. Die Geschossfläche ist nicht festgesetzt.

6 Art der Bebauung, Garagen und Stellplätze

Die Art der Bebauung - freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau - ist nicht festgesetzt. So ist es z.B. im Gebiet WA C möglich, Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser zu errichten, wobei gem. Festsetzung 4.4 im Falle freistehender Einfamilienhäuser die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Oder es können in Gebieten, in denen aufgrund der "vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen" Doppelhausbebauung vorgeschlagen ist, z.B. Zweifamilienhäuser errichtet werden.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt pro Einfamilienhaus 2, pro Wohnung im Geschosswohnungsbau 1,5.

Für den Lebensmittelmarkt ist die Zahl der Stellplätze auf 100 begrenzt; die Mindestzahl der Stellplätze ergibt sich aus dem Stellplatzschüssel 1 Stellplatz/15 m² Verkaufsfläche.

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen und Stellplätze zu den Wohnbaugrundstücken sind so situiert, dass die Zufahrtsflächen zur Vermeidung der Versiegelung möglichst klein bleiben.

7 Höhenlage der Gebäude und Gestaltung

Bei der Bebauung auf der Südseite der A-Straße wird für die Bestimmung der Höhenlage der Gebäude vor allem die Höhe der Straße über NN herangezogen. Hier sollen zur Erreichung eines eher städtischen Straßenraumes die Häuser quasi „auf einer Höhe“ mit der Straße stehen.

Im übrigen Gebiet ist die maximale Höhenlage in der Regel so gewählt, dass sie in der Mittelachse der Hauptgebäude liegt, um bei durchgehenden Geschossen (kein Höhenversatz innerhalb der Geschosse) ein möglichst ausgeglichenes Eindringen und Herausragen des Erdgeschosses in bzw. aus dem bestehenden Gelände zu erreichen. Bei Splitlevel-Häusern können die Höhenunterschiede des Geländes im Gebäude selbst durch Höhenversatz von Teilflächen der Geschosse aufgenommen werden. Hierfür gibt es festsetzungsmäßig die Möglichkeit, die höchstzulässige Höhenlage soweit zu überschreiten, dass bergseitig das Straßenniveau erreicht bzw. um bis zu 0,25m überschritten wird.

Da das Gebiet nicht dem freien Landschaftsraum sondern den bebauten Ortslagen zugewandt ist, wird es für vertretbar gehalten, die Topografie in einem gewissen Umfang zu verändern. Für die Nutzbarkeit des Gartens ist es möglich, zumindest einen großen Teil des Grundstücks in die Horizontale zu bringen. Stützmauern sollten die Ausnahme bleiben; eine entsprechende Festsetzung ist jedoch nicht getroffen. Die Regel sollte sein, dass bei Aufschüttungen zur Überwindung des Höhenunterschieds zum tieferliegenden Grundstück eine Bö-

sung angelegt wird, die bei entsprechendem pflegearmen Bewuchs eine ökologische Aufwertung bedeuten kann.

Nicht zulässig sind Abgrabungen des Geländes, die über das Maß hinausgehen, das zur "Freilegung" eines ca. 30 cm hohen Sockels auf der "Berg"seite erforderlich ist. Selbst ein teilweises Freilegen von Kellern - auch unter Garagen - soll damit vermieden werden.

Von besonderer Bedeutung für den Charakter des Gebiets und der A-Straße insbesondere ist die Platzaufweitung an der A-Straße. Für die Wirkung des Platzes als städtischer Raum ist es erforderlich, die Gebäude auf der Nordseite des Platzes unmittelbar an die öffentliche Grünfläche heranzurücken. Die festgesetzten gemauerten Einfriedungen zwischen den Wohngärten und der öffentlichen Grünfläche, die auch als Stützmauern dienen können, sollen diese Wirkung verstärken.

Bei der Baugestaltung, einschließlich der Dachformen, ist ein gewisser Spielraum gelassen, der auch neueren Wohnbedürfnissen Rechnung trägt.

8 Erschließung

Das Gebiet soll über einen neu zu schaffenden Kreisel und die ostwestverlaufende Sammelstraße - "A-Straße" - an die B 15 und somit an das Stadtgebiet angebunden werden. Zum Weiteren soll die A-Straße einen Teil des auf das Schulzentrum bezogenen Schulbusverkehrs aufnehmen: Auf der Südseite der A-Straße sind 3 Bushaltestellen vorgesehen, eine weitere (mit der Möglichkeit eines Wartehäuschens) an der Nordwestseite des Wendeplatzes. Darüber hinaus soll diese Straße die in weiterer Zukunft entstehenden Baugebiete östlich des Bebauungsplangebietes erschließen.

Die festgesetzten Straßen-Regelbreiten betragen:

- A-Straße: 14 m; 2 mal 2 m Gehweg, 2 mal 2 m Parkplatz- und Baumstreifen sowie 6 m Fahrbahn; bei Bushaltestellen wird der Gehweg auf 2,5 m verbreitert, dafür auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf 1,5 m reduziert; die Fahrbahnbreite wird vergrößert: bei Bushaltestellen um 2,5 m, bei der Linksabbiegespur für den Lebensmittelmarkt um 3 m
- B-Straße: 7,5 m im Ost-West-Abschnitt, 6,0 m im Nord,Süd-Abschnitt; Fahrbahn 4,5 m, Gehweg 1 m bzw. 1,5 m bei Begegnungsverkehr überfahrbar, im Ost-West-Abschnitt Parkplatz- und Baumstreifen mit einer Breite von 2 m
- C-, D und E-Straße: 6 m; Fahrbahn 4,5 m, Streifen für Leitungen und Überfahren bei Begegnungsverkehr 1,5 m

Entlang dem Algasinger Weg wird innerhalb des Umgriffs ein 1 m breiter Streifen dem bestehenden Eigentümerweg zugeschlagen, so dass dieser dann eine Breite von 3,5 m hat. Dies ist ein Ersatz für den entfallenden Streifen auf Fl.Nr. 1155 auf der Nordseite des Weges, der durch die Eigentümer der Fl.Nrn. 1166/10 bis 1166/14 bisher (unentgeltlich) genutzt wird. Am östlichen Ende des Weges wird auf Fl.Nr. 1155 eine Fläche von ca. 18 qm dargestellt, die dem Grundstück Algasinger Weg 14 (Fl.Nr. 1166/14 zugeordnet wird für die Zufahrt zu den Stellplätzen.

9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischem Strom erfolgt durch die Stadtwerke Dorfen und die Versorgung mit Gas durch "Gasversorgung Dorfen"/Stadtwerke Dorfen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadt Dorfen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser werden Mulden und Rigolen angelegt. Die Lage wird in der Ausführungsplanung festgelegt. Falls Überwasser aus den Mulden und Rigolen im Mischsystem abgeleitet werden muss, besteht hierfür eine ausreichende Kapazität des Mischwasserkanals.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Die Vereinfachte Vorgehensweise ist aufgrund der Gesamtgröße des Planungsareals sowie einer zu hohen GRZ nicht möglich.

10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt im Norden Dorfens. Es wird im Westen von der B 15 und im Osten vom Bernöder Weg begrenzt. Südlich schließt der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich „Wohngebiet am Algasinger Weg“ an. Die nördliche Umgriffsgrenze wird durch den westöstlich verlaufenden Rinninger Weg gebildet, der in etwa auf dem Kamm eines ebenfalls sich westöstlich erstreckenden Hügels verläuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rande der naturräumlichen Unter-einheit 060-A „Tertiär Hügelland zwischen Isar und Inn“. Besonders geprägt wird das Bebauungsplangebiet vom Übergang des ca. 5 bis 10 % in süd- bis südöstlicher Richtung geneigten Hanges in die Senke nördlich des Unterfelds. Der topografisch wirksame Hangrücken ist als wichtiges landschaftliches Element zu nennen.

Bisher wird das Bebauungsplangebiet intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ein Bestand an Hecken, Gehölzen und Einzelbäumen sowie anderen ökologisch bedeutsamen Strukturen ist nicht vorhanden. Die Potentielle natürliche Vegetation stellt hier der Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald (*Galio-Carpinetum luzuletosum*).

Zusammenfassend kann die Bedeutung des Planungsgebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild folgendermaßen bewertet werden: Die Fläche selbst ist als landwirtschaftliche Nutzfläche von eher geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden demzufolge nicht einbezogen. Zu berücksichtigen ist jedoch die topografisch bedeutsame Hanglage, insbesondere der Hangrücken, der auch bei einer künftigen Bebauung sichtbar und erlebbar bleiben soll.

10.2 Erfassen der Auswirkungen der Neuausweisung sowie Verbesserungsmaßnahmen

Mit der Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild wird aufgrund der Hanglage am Stadtrand negativ beeinflusst, jedoch ist derzeit noch kein ausgeprägter grüner Ortsrand vorhanden. Da das Gebiet momentan landwirtschaftlich genutzt wird, sind kaum Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Die künftige Nutzung der Fläche als Wohngebiet bringt durch die mit jeder Bebauung einhergehende Auskofferung und Flächenversiegelung auch Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Einbeziehen der naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten in die Planung, z.B. wird der topografisch bedeutsame Hangrücken größtenteils von der Bebauung ausgenommen, um auch künftig erlebbar zu bleiben und einen ansprechenden Ortsrand für das Baugebiet zu bilden.
- Anlage von gliedernden, mit Bäumen bestandenen öffentlichen Grünflächen
- Naturnahe Gestaltung des Spielplatzes im Norden des Planungsareals
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen an den westöstlich verlaufenden Erschließungsstraßen, die als den Hang begleitende Kulisse wirken und ein solides Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sowie einen attraktiven Straßenraum mit Aufenthaltsqualität darstellen
- relativ breites Straßenbegleitgrün an der Nordseite, was im Zusammenhang mit dem Privaten Grünstreifen ein wichtiges Glied in der Biotopvernetzung bildet
- Verbot der Errichtung von Zäunen mit durchgehendem Sockel, d.h. tiergruppenschädigende Trennwirkungen werden vermieden
- Für Stellflächen werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben, d.h. der Versiegelungsgrad wird minimiert.

10.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Zur Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfes muss das Gebiet nach Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in zwei Teilbereiche untergliedert werden:

Der Hauptteil der Fläche – die Allgemeinen Wohngebiete - ist entsprechend der "Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren" dem Feld B I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild / niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) mit einem Faktor zwischen 0,2 und 0,5 einzustufen. Aufgrund der eingriffsminimierenden Maßnahmen wird der Faktor mit 0,2 an der Untergrenze festgesetzt. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind von den 3,95 ha Gesamtfläche die Bereiche der A I Einstufung, die öffentlichen Grünflächen ohne Spielplatz sowie das Straßenbegleitgrün im Verbund mit dem privaten Grünstreifen im Norden abzuziehen. Es verbleibt so eine Eingriffsfläche von ca. 3,06 ha, was multipliziert mit dem Faktor 0,2 einen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 6.100 qm ergibt.

Der Bereich des Lebensmittelmarktes (WA L) sowie der bebaute Teil des Kindergartens sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades durch Gebäude- und Stellplatzflächen dem Feld A I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild / hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) mit einem Faktor zwischen 0,3 und 0,6 zuzuordnen. Nach Berücksichtigung der eingriffminimierenden Maßnahmen wird der Faktor mit 0,3 an der Untergrenze festgesetzt. Die Eingriffsfläche umfasst hier ca. 6.800 qm; Grünflächen werden nicht abgezogen, da sie lediglich als Parkplatzeingrünung fungieren. Multipliziert mit dem Faktor 0,3 berechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.040 qm.

Insgesamt werden also ca. 8.150 qm Ausgleichsfläche benötigt.

10.4 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die benötigte Ausgleichsfläche von ca. 8.100 qm wird auf Fl.Nr. 1134, Gemarkung Wasentegernbach zur Verfügung gestellt. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isental und die südlichen Quellbäche“ 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 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 gibt es eine Kläranlage, die von Norden her erschlossen wird. Gehölze sind direkt an der Isen sowie als östliche Abpflanzung der Kläranlage vorhanden. Im nordwestlichen Eck ist schon ein Teil als Ausgleichsfläche überplant. 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 niedermoortypischer Vegetation“ bezeichnet, welche zu regenerieren ist. Die weitere Fläche ist als „Pufferbereich“ aufgenommen, für den eine Extensivierung der Landwirtschaft oberste Priorität hat.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch das Anpflanzen zweier größerer Gehölzgruppen aus Gewässerbegleitarten und einigen Einzelbäumen (*Kopfweiden*, *Stiel-Eichen*) an den Wegen. Des weiteren wird auf dem gesamten Grundstück die intensive 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. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Falls die Fläche drainiert wird, ist dies ebenfalls aufzugeben. Ferner sind durch Oberbodenabtrag zwei bis 0,8 m tiefe Mulden herzustellen, in denen im Frühjahr das Wasser länger stehen bleibt. Die Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan basieren auf den das gesamte Flurstück einbeziehenden Maßnahmen im Ökokonto.

10.5 Zusammenfassung

Durch die Festsetzungen bezüglich der Eingrünung und durch die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Die benötigte Kompensationsfläche für den Eingriff wird außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Zur Bewältigung der Immissionsproblematik wurden von der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH IBAS schalltechnische Untersuchungen erarbeitet – Bericht-Nr. 0017991 vom 21.02.2001 – mit Ergänzung vom 31.05.2001, die der Begründung als Anlage beigegeben sind.

Zur Abschirmung des Lärms, der von dem Parkplatz und der Anlieferung des Lebensmittelmarktes sowie von der B 15 ausgeht, ist der Bauraum des Lebensmittelmarktes nordsüd-ausgerichtet mit Baulinien an der Nord- und Südseite.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen, alternativ ist für die Anlieferung eine Andockvorrichtung zu schaffen

Bei den Wohngebäuden der Gebiete WA E (Bauraum 4) bis WA L sind wegen Lärms von B 15, Lebensmittelmarkt-Parkplatz und Busverkehr Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Es bedarf entsprechender Grundrissorientierungen oder bautechnischer Maßnahmen wie Schallschutzfenster ggf. mit Zwangslüftung.

12 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

13 Flächenbilanz

Umgriff des Bebauungsplans: ca. 3,99 ha

Allgemeines Wohngebiet (Netto-
bauland): ca. 2,78 ha

davon:

Fläche Lebensmittelmarkt ca. 0,54 ha

Fläche Kindergarten ca. 0,23 ha

Wohnbauflächen ca. 2,01 ha

Öffentliche Grünflächen ca. 0,22 ha

davon:

Spielplatz ca. 0,08 ha

sonstige öff. Grünfl. ca. 0,14 ha

Verkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün ca. 0,99 ha

davon:

B 15 mit Kreisel ca. 0,14 ha

gebietsinterne Flächen ca. 0,85 ha

Stadt:

Dorfen, den

14.06.04

7. Clev

Josef Sterr, Erster Bürgermeister