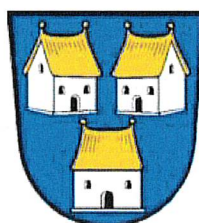


Stadt Dorfen Rathausplatz 2, 84405 Dorfen



Begründung

Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 59

„Kloster Moosener Siedlung Nordwest“

in Dorfen

Genehmigungsfassung Stand. 17.05.2011

COPLAN AG, Eggenfelden
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Achim Ruhland

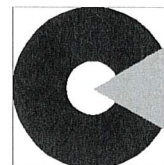
32415

BEGRÜNDUNG

Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 59 „WA Am Brühl“
„Kloster Moosener Siedlung Nordwest“

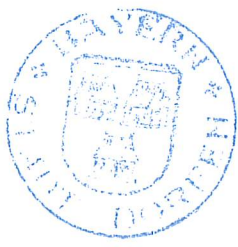
COPLAN AG

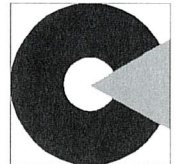
Consultants
Architekten
Ingenieure



Genehmigungsfassung vom 17.05.2011

**Bebauungs- und Grünordnungsplanes NR.59
„Kloster Moosener Siedlung Nordwest“ in Dorfen**

Entwurfsverfasser: COPLAN AG Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden Postfach 12 25, 84307 Eggenfelden Eggenfelden, den 17.05.2011  Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland	Anerkannt: Stadt Dorfen Rathausplatz 2 84405 Dorfen Dorfen, den 19.12.2011  1.BGM Heinz Grundner 
	Geprüft:



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Inhalt des Bebauungsplanes	1
2	Lage.....	1
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
4	Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	3
4.1	Städtebauliche Bedingungen	3
4.2	Naturräumliche Bedingungen	3
4.3	Bestandsaufnahme	3
4.4	Bewertung	4
5	Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen.....	5
5.1	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen	5
5.2	Verkehrsflächen und Erschließung	5
5.3	Versiegelung	6
5.4	Abfallentsorgung	6
5.5	Landwirtschaft.....	6
5.6	Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen.....	6
5.7	Grünordnung	6
5.8	Einfriedung und Aufschüttungen.....	8
6	Weitere Erläuterungen zur Ver- und Entsorgung	8
6.1	Wasserversorgung	8
6.2	Abwasserbeseitigung	8
6.3	Regenwasser	8
6.4	Stromversorgung.....	8
6.5	Gasversorgung.....	8
6.6	Abfallentsorgung	9
6.7	Bauplatzaufteilung.....	9
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und ökologischer Ausgleich.....	9
7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung	9
7.2	Bestand und Bewertung.....	9

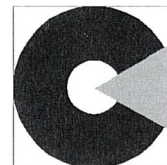
Begründung

Stadt Dorfen

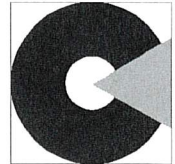
Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 59 „WA Am Brühl“
„Kloster Moosener Siedlung Nordwest“

COPLAN AG

Consultants
Architekten
Ingenieure



7.2.1	Bestand	9
7.2.2	Bewertung	10
7.2.3	Vermeidungsmaßnahmen	11
7.2.4	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	11
7.2.5	Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen	12
7.2.6	Geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
8	Flächenberechnung	13



1 Anlass und Inhalt des Bebauungsplanes

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 Erweiterung der bereits bestehenden Wohngebiete: Die Bahnlinie mit dem Haltepunkt Dorfen liegt ca. 350m vom geplanten Wohngebiet entfernt, und bietet damit eine bestmögliche Anbindung an die Landeshauptstadt München.

Durch den Ausbau der Bahnstrecke München – Mühldorf und die erwartete A 94 mit Anschlussstelle im südlichen Bereich von Dorfen, wird ein erhöhter Siedlungsdruck erwartet. Um diesen Siedlungsdruck rechtzeitig zu begegnen wurde bereits das Wohngebiet „Am Brühl“ ausgewiesen. Das nun vorgesehene Baugebiet schließt lediglich eine Lücke zwischen bereits bestehenden Baugebieten „Am Brühl“ und „Kloster Moosener Siedlung“.

Das geplante Baugebiet ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan bereits als Wohngebiet ausgewiesen. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Die Änderung umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Hausmehring: 697 und 696, sowie Teilfläche der Flurnummer 698.

2 Lage

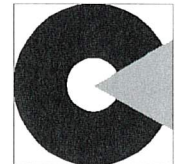
Die Stadt Dorfen liegt im östlichen Bereich des Landkreises Erding ca. 20km von Erding entfernt.

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. 13.700 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine 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 wurde.



3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Stadt Dorfen ist der Region München (14) zugeordnet, wird mögliches Mittelzentrum eingeordnet und ist dem Mittelzentrum Erding zugeordnet. Dorfen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum am Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung

Regionalplan der Region München (14)

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. Zudem liegt die Eisenbahnstrecke in der Nähe des Planungsgebietes und hat gem. Regionalplan einen Haltepunkt des schienengebundenen Personennahverkehrs gemäß Ziel B II 3.3 eingetragen und ist damit für eine stärkere Siedlungsentwicklung geeignet. Die Bahnstrecke ist zudem ausgebaut worden.

aktueller Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

rechtskräftig seit März 2006

Das geplante Wohngebiet liegt auf einer Fläche, die als Wohnfläche ausgewiesen ist. Das geplante Wohngebiet soll gem. FNP mit einer Ortrandeingrünung nördlich eingegrünt werden. Die potentielle natürliche Vegetation (p.n.V.) wird im ABSP (= Arten- und Biotopschutzprogramm) und im Landschaftsplan mit Erlen-Eschen-Auwald, Fichten-Erlen-Auwald angegeben.

Bestehender Bebauungsplan Nr. 27
GE „Am Brühl“

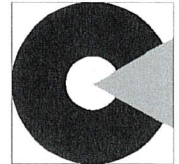
Rechtskräftig seit 24.03.2006, Deckblatt 1 seit 20.01.2009

Bestehender Bebauungsplan Nr. 49
WA „Am Brühl“

Genehmigungsfassung vom 07.04.2005, letzte Änderung Nr. vom 20.01.2009



Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



4 Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,62 ha. Das Gelände fällt in einem leichten Gefälle von ca. 0,03% von Süd nach Nord ab. Die mittlere Höhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 440,5m ü NN.

4.1 Städtebauliche Bedingungen

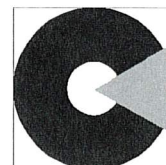
Bebauung	Auf der zu bebauenden Fläche liegt keine Bebauung vor.
Ortsbild	Die umliegenden Siedlungen setzen sich zusammen aus dem Wohn- und Gewerbegebiet „Am Brühl“ mit modernem Baustil aus flacheren und steileren Satteldächern (teils mit Dachgauben), teilweise auch Pultdächern. Die Kloster Moosener Siedlung setzt sich aus Baustilen der 70iger und 80iger Jahren zusammen und ist geprägt von flacheren und steileren Satteldächern (teils mit Dachgauben).
Baustruktur	Es handelt sich überwiegend um Einzel- oder Doppelhäuser bzw. im Wohngebiet „Am Brühl“ um Reihenhäuser, die auch eine höhere Wandhöhe besitzen.

4.2 Naturräumliche Bedingungen

Grundlage sind die Aussagen aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, sowie dem Arten- und Biotop-schutzprogramm des Landkreises Erding (Stand: März 2001) sowie die eigene Bestandsaufnahme vor Ort bzw. Erkenntnisse aus dem Wohngebiet „Am Brühl“.

4.3 Bestandsaufnahme

Derzeit vorhandene Nutzungen, Bestandsaufnahme	
Auf der Fläche (Eingriffsfläche)	Intensive landwirtschaftliche Nutzung
Angrenzende Flächen in Richtung Süden	Wohngebiet „Kloster Moosener Siedlung“
Angrenzende Flächen in Richtung Westen	Wohngebiet „Kloster Moosener Siedlung“
Angrenzende Flächen in Richtung Norden	Intensive landwirtschaftliche Nutzung
Angrenzende Flächen in Richtung Osten	Wohngebiet „Am Brühl“, Gewerbegebiet „Am Brühl“



Schutzgut	Bestandsaufnahme auch angrenzender Gebiete
Arten- und Lebensräume	Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine hochwertigen Bestände; Landwirtschaftliche Fläche, intensiv genutzt Auch in direkter Umgebung keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ grenzt östlich in ca. 80m an das geplante Gebiet heran, nördlich in ca. 190m. Die hochwertigen Flächen liegen in östlicher Richtung in ausreichender Entfernung zum geplanten Wohngebiet.
Boden	Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich, Alter: Quartär (Holozän) Boden besteht aus Mergel, Sand, Lehm, Kies z.T. Torf; Bodentyp lt. Landschaftsplan Dorfen, Themenkarte Boden: Gley und Braunerde Gley aus lehmigen Talsedimenten Rückhaltevermögen: mittel bis hoch Erosionsgefährdung durch Wasser: gering
Wasser	Wassergraben verläuft am östlichen Rand des Baugebietes „Am Brühl“. Dort liegt auch ein Regenrückhaltebecken. Die Hochwasserlinie verläuft in einem Abstand von ca. 250m nördlich des geplanten Baugebietes.
Klima und Luft	Auf Grund der flachen Lage im breiten Isental uneingeschränkt Wind und Sonne ausgesetzt. Lt. Landschaftsplan Dorfen, Themenkarte liegt das Baugebiet am Rande eines Staubereichs Jährliche Niederschlagsmenge 850 bis 950mm
Landschaftsbild	südliche Randbereich des Isentals im Übergang zum Isen-Sempt-Hügelland, als Teil der Isar-Inn-Schotterplatten Isental 060-C; Schwerpunktsgebiet des Naturschutzes Im Tal der Isen und der alten Isen, leicht nach Norden Richtung Isen geneigt
Kultur und Sachgüter	Keine vorhanden

4.4

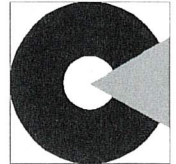
Bewertung

Die Nähe zum Bahnhofpunkt Dorfen, die verkehrsmäßig günstige Lage zu den Bundesstraßen, zur geplanten Anschlussstelle A94 südlich von Dorfen und zur Stadtmitte eignet sich aus verkehrsmäßiger Sicht sehr gut als Standort eines Wohngebietes. Der vorhandene Lärm ausgehend von der Bahnlinie wird durch die südliche Bebauung abgeschirmt.

Das geplante Wohngebiet schließt lediglich eine Lücke in bereits bebauter Umgebung. Das Wohngebiet ist zudem im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen.

Naturschutzfachlich hochwertige Flächen werden von diesem Baugebiet nicht negativ beeinträchtigt, zudem es sich nur um ein kleines Wohngebiet zwischen bereits bebauten Ortsteilen handelt.

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



5 Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

5.1 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 Wandhöhen 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 innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zu errichten. Weitere Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze bis zu 10m² zulässig.

Vorgesehen ist die Ausweisung von Grundstücken zur überwiegenden Wohnungsbebauung für Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Abstandsfläche regelt sich nach der BayBO Art. 6 (auch wenn die zeichnerische Darstellung diese Abstandsgrenzen unterschreiten sollte).

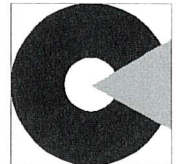
Um der Bauform der Nachbargelände zu entsprechen, wurde für das Baugebiet nur ein Satteldach zugelassen. Für die Garagen gilt die gleiche Bauform wie beim Hauptgebäude. Alternativ (da meist günstiger) kann bei Garagen auch ein Flachdach errichtet werden.

Die nördliche Bauzeile ist mit 2 Vollgeschossen zu verwirklichen. Dies entspricht zum Teil der Nachbarbebauung und ist weiterhin festzusetzen, da das Baugebiet Richtung Norden nicht den endgültigen Ortsrand bildet. Weiter ist im näheren Umfeld die gleiche Höhenstaffelung anzutreffen und somit bildet die Bebauung ein harmonisches Gesamtbild. Es ist keine höhenmäßige Staffelung zur Landschaft notwendig. Den Übergang zur anliegenden Landschaft bildet hier die Hecke (wie beschrieben in der Grünordnung).

Die Gebäudestellung (Firstrichtung) und die Dachneigung von 0° bis 28° zielen darauf ab, möglichst günstige Bedingungen für eine Photovoltaiknutzung zu schaffen. Ein entsprechender Hinweis ist unter Punkt 4 zu finden. Aus dem gleichen Grunde sind Dachgauben (mögliche Verschattung) ausgeschlossen.

5.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Bahnhofstraße von dem der Stifttring hin zum neu geplanten Baugebiet abzweigt. Das Baugebiet wird über 2 kurze Stichstraßen mit Wendehämmern er-



schlossen, die vom Stifttring abzweigen. Die Parzelle 1 wird über den Pfliegeweg erschlossen.

Zur Sicherung der Erschließung wird der bestehende Stifttring auf der westlichen Seite auf eine Breite von 6,50m verbreitert.

Dies erfolgt auch im Hinblick auf eine eventuell weiter nördlich anschließende Siedlung.

5.3 Versiegelung

Neben den privaten Zufahrten sind im öffentlichen Raum die Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Pfliegeweg und die Müllplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

Die wasserdurchlässigen Beläge dienen neben der Gestaltung auch dem Zweck der Verringerung des abzuleitenden Oberflächenwassers.

5.4 Abfallentsorgung

Da diese kurzen Stichstraßen nicht für Müllfahrzeuge konzipiert sind, sind an den Einfahrten Müllsammelstellplätze untergebracht.

5.5 Landwirtschaft

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird als reines Grünland bewirtschaftet. Die mögliche Ertragsfähigkeit wird anhand des Bodenschätzwertes festgelegt. Der Verlust der möglichen Ackerfläche ist aber eher gering, da anschließend eine weitaus größere Fläche intensiv bewirtschaftet wird.

Die Belange der Landwirtschaft werden weiter, in soweit betroffen, dass sich an der Nordseite des Baugebiets eine 2 reihige Hecke entwickeln soll, und sich somit die Bewirtschaftung des Ackers anliegend ändern kann. Eine Verschattung der anliegenden Fläche ist durch die Festsetzung einer Wuchshöhe nicht über 2,00m, Rechnung getragen geworden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, sowie durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb der Grünordnung, wird eine Ertragsschmälerung durch die Heckenpflanzung im Norden gemindert. Hier sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen nach Art. 48 AGBGB einzuhalten.

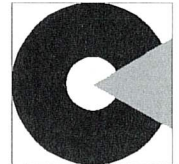
5.6 Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen

Die Festsetzung des Versickerungsgebotes für Abflusswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen bereits auf den Privatgrundstücken 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.

Für das Wohngebiet liegt derzeit kein geotechnisches Gutachten vor. Die Verwendung von wassergefährdenden Metalldecken für Oberflächen, wurde aus Gründen der Gefahr einer möglichen Verunreinigung des Oberflächenwassers gem. Festsetzung 3.1 ausgeschlossen.

5.7 Grünordnung

Die nördliche Feldgehölzhecke orientiert sich an der im Landschaftsplan geplanten Hecke zur Ortsrandeingrünung. In Anbetracht, dass das Siedlungsgebiet nach Norden erweitert werden soll und auf Grund der derzeit



angrenzenden nördlichen Ackerflächen können keine Bäume in dieser Hecke gepflanzt werden. Zudem soll die Hecke eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten, da sonst ein Pflanzabstand von 4m zum nördlichen Nachbargrundstück einzuhalten ist und weiterhin eine Verschattung der Ackerfläche auftritt.

Gemäß Hinweis in den Festsetzungen sind dabei die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten:

Art. 47 Grenzabstand von Pflanzen

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

(2) Zugunsten eines Waldgrundstücks kann nur die Einhaltung eines Abstands von 0,50 m verlangt werden. Das gleiche gilt, wenn Wein oder Hopfen auf einem Grundstück angebaut wird, in dessen Lage dieser Anbau nach den örtlichen Verhältnissen üblich ist.

Art. 48 Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 49 Messung des Grenzabstands

Der Abstand nach Art. 47 und 48 wird von der Mitte des Stammes an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt, bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe, bei Hopfenstöcken von der Hopfenstange oder dem Steigdraht ab gemessen.

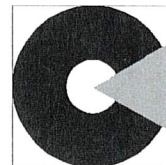
Art. 50 Ausnahmen vom Grenzabstand

(1) Art. 47 und 48 sind nicht auf Gewächse anzuwenden, die sich hinter einer Mauer oder einer sonstigen dichten Einfriedung befinden und diese nicht oder nicht erheblich überragen. Sie gelten ferner nicht für Bepflanzungen, die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem öffentlichen Platz gehalten werden, sowie für Bepflanzungen, die zum Uferschutz, zum Schutz von Abhängen oder Böschungen oder zum Schutz einer Eisenbahn dienen.

(2) Art. 48 Abs. 1 gilt auch nicht für Stein- und Kernobstbäume sowie Bäume, die sich in einem Hofraum oder einem Hausgarten befinden.

(3) Im Fall einer Aufforstung kann die Einhaltung des in Art. 48 Abs. 1 bestimmten Abstands nicht verlangt werden, wenn die Aufforstung nach der Lage des aufzuforstenden Grundstücks der wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit entspricht. Im Übrigen bleiben die besonderen Vorschriften über den Grenzabstand bei der Erstaufforstung unberührt.

Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit einer einreihigen Hecke zu hinterpflanzen.



5.8 Einfriedung und Aufschüttungen

Um Einfriedungen möglichst für Kleintiere durchgängig zu halten, sind Sockeln und Mauern nicht zulässig. Gleichzeitig wurde ein Mindestabstand für Einfriedungen von 0,15 cm zum Boden festgesetzt.

Aufschüttungen zur Geländeangleichung sind zulässig: Sind aber auf das im B-Plan genannte Maß OK Straßenniveau siehe 3.2 Festsetzungen beschränkt. Der Höhenunterschied zum Nachbargrundstück ist auf max. 0,30m zu beschränken. Es sollen aber keine Grenzmauern oder größere Aufschüttungen im Baugebiet entstehen. Dies ist auf Grund des ebenen Geländes **auch** nicht notwendig.

6 Weitere Erläuterungen zur Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist nach Aussagen der Stadt Dorfen gesichert und erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Dorfen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Bebauungsgebiet im Trennsystem.

Zur Entwässerung sanitärer Einrichtungen in Kellergeschossen ist zu beachten, dass die Rückstauenebene (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 Kanäle liegen derzeit im Stiftflring.

6.3 Regenwasser

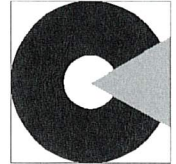
Der Naturhaushalt wird durch die Versickerung von Wässern im Untergrund nicht beeinträchtigt. Oberflächenwasser wird, soweit möglich auf öffentlichen und privaten Grundstücken versickert. Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal in den westlichen Graben des Wohngebietes „Am Brühl“ dem Isenflutkanal zugeführt. Die Regenwasserleitung befindet sich nördlich des Baugebietes auf landwirtschaftlicher Fläche.

6.4 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.

6.5 Gasversorgung

Die Erdgasversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Erdgas Südbayern gewährleistet. Die bestehende Gasleitung sind nachrichtlich von den ESB Erdgasversorgung übernommen worden. Die Leitung wird in die neuen Strassentrassen verlegt. Die ESB wird im Rahmen der Spartengespräche bei den Planungen miteinbezogen.



6.6 Abfallentsorgung

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

6.7 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.

7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und ökologischer Ausgleich

Gemäß der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Der geforderte Umweltbericht ist der Begründung beigelegt und nimmt am Verfahrensverlauf teil. Die Untersuchungstiefe ist mit den Behörden abzustimmen, die am Verfahren beteiligt werden. Die Ergebnisse des Verfahrens fließen in den Umweltbericht ein, so dass dieser während des Verfahrensablaufs erweitert wird.

7.1 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).

Als Informationsgrundlage wird neben der eigenen Bestandsaufnahme der Landschaftsplan der Stadt Dorfen (Stand: Februar 2006 bzw. 2007), sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding (Stand: März 2001) verwendet.

7.2 Bestand und Bewertung

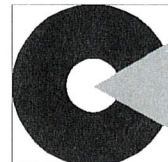
7.2.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches

Es befinden sich keine schützenswerten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches. Die Fläche ist derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt.

Außerhalb des Geltungsbereichs

Siehe Punkt 4.1 – 4.2.



7.2.2 Bewertung

Bewertet werden nur Flächen, in die auch eingegriffen wird d.h. sich der Zustand durch den Eingriff verschlechtert. Für die Bewertung wurden die Listen 1a-1c im Leitfaden herangezogen.

Die Größe der Eingriffsfläche (Nettobaufläche und Straßenverkehrsfläche) beträgt 5.513,00 m². Die gesamte Eingriffsfläche wird intensiv bewirtschaftet. Deshalb unterliegt die gesamte Eingriffsfläche einem einheitlichen Bewertungsmaßstab. Auf eine Bewertungskarte kann verzichtet werden. Auf Grund der Eingriffsschwere wird das Baugebiet dem Typ A (GRZ > 0,35) zugeordnet.

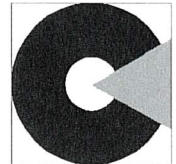
Schutzgut Arten und Lebensräume	Kategorie
Acker	I oben
Schutzgut Boden	
Acker, keine besondere Bodenart	I oben
Schutzgut Wasser	
Keine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt, ausreichender Grundwasserstand ist anzunehmen	II unten
Schutzgut Klima und Luft	
Schließung von Baulücken	I unten
Schutzgut Landschaftsbild	
Acker, keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild	I oben

Gesamtbewertung

Acker

Kategorie I

Die Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als gering eingestuft = Kategorie I.



7.2.3 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Gesamten Bereich wird auf die Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen geachtet. Innerhalb des Bebauungsplanes sind Anlagen und Bauteile wie Mauern und Sockelmauern sowie Stützmauern untersagt. Weiter wird innerhalb der Grünordnung bei Einfriedungen ein Durchlass von mindestens 0,15m für Kleinsäuger festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb der einzelnen Parzellen wird festgelegt, dass das Oberflächenwasser entweder gesammelt und versickert wird, bzw. zur Bewässerung des Gartens verwendet werden kann. Somit wird gewährleistet, dass Teilbereiche auch nach dem Eingriff noch zur Grundwasserbildung beitragen können. Weiter wird auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge verwiesen.

Schutzgut Boden

Durch die relativ dichte Bauweise wird der Sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet. Das Baugebiet wurde in den Geländeverlauf eingepasst um größere Erdbewegungen zu verhindern. Weiter wird Oberboden ggf. bei Eignung wiederverwendet.

Schutzgut Klima / Luft

Die Schließung der Baulücke schafft keine negativen Auswirkungen auf Luft und Klima. Bestehende Luftaustauschbahnen und kleinklimatisch wirksame Flächen bleiben erhalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen, wie einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen, sowie Hecken und Gebüsche. Es wird die gleichmäßige Ortsrandeingrünung angestrebt.

Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes

Aufgrund der zahlreichen Vermeidungsmaßnahmen und einer gelungenen Grünordnung wird ein niedriger Kompensationsfaktor von 0,40 von der Unteren Naturschutzbehörde zuerkannt.

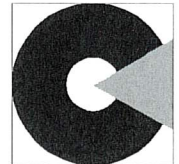
7.2.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Eingriffsfläche setzt sich aus dem Nettobauland der Parzellen, dem Pfliegeweg, der öffentlichen Erschließung sowie aus den öffentlichen Flächen für die Müllentsorgung zusammen.

Die Eingriffsfläche beträgt demnach 5,935,00 m². Der Eingriff wird der Kategorie I zugeordnet. Auf Grund des Versiegelungsgrades mit einer minimalen Überschreitung der 0,35 kann ein Faktor von 0,3-0,6 angesetzt werden. Auf Grund der zahlreichen Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 7.2.3 und der geringeren GRZ von 0,4 kann der Faktor von 0,4 angesetzt werden.

Demnach besteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.374m².

Die Eingriffe werden über eine externe Ausgleichsfläche in Gemarkung Schwindkirchen, Fl.Nr. 162/1 ausgeglichen.



Ausgleich

Teilfläche der externen Ausgleichsfläche, Gemarkung
Schwindkirchen, Fl.Nr. 162 2374.00 m²

Summe Ausgleichsflächen gesamt 2374.00 m²

Bilanz

Summe Ausgleichsbedarf - 2.374 m²
Summe Ausgleichspotential + 2.374 m²

Bilanz +/- 0 m²

Mit der Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe durch das Allgemeine Wohngebiet vollständig ausgeglichen werden.

7.2.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

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

Die Festsetzung Punkt 3.5.3 verweist auf die externen Ausgleichsflächen, die aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen entnommen werden. Die Maßnahmen hierfür wurden im „Ausgleichsbebauungsplan z. Bebauungsplan“ festgelegt.

Die Sicherung der Fläche ist durch Entnahme aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen gegeben. Sie befindet sich im Besitz der Stadt Dorfen

7.2.6 Geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

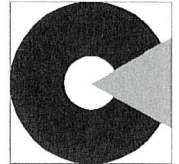
Auf der Fl.Nr. 162/1, Gemarkung Schwindkirchen wird der Ausgleich bzw. die Ersatzmaßnahmen für obigen Bebauungsplan von der Stadt Dorfen bereitgestellt.

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Schwindkirchen nördlich der Staatsstraße 2084.

Geplantes Entwicklungsziel der Fläche

- Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland.
- Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit einem vorgelagerten wärmeliebenden Saum.
- Pflanzung einzelner Obstbäume

Die Fläche ist seit 2003 in der Entwicklung. Fachtechnisch geprüft durch die Untere Naturschutzbehörde am 02.03.04.



8 Flächenberechnung

Wohngebiet

WA 1, Nettobauland	477 m ²
WA 2, Nettobauland	492 m ²
WA 3, Nettobauland	244 m ²
WA 4, Nettobauland	246 m ²
WA 5, Nettobauland	475 m ²
WA 6, Nettobauland	474 m ²
WA 7, Nettobauland	251 m ²
WA 8, Nettobauland	235 m ²
WA 9, Nettobauland	243 m ²
WA 10, Nettobauland	262 m ²
WA 11, Nettobauland	489 m ²
WA 12, Nettobauland	510 m ²
WA 13, Nettobauland	309 m ²
WA 14, Nettobauland	306 m ²
WA 15, Nettobauland	471 m ²

Summe Nettobaufläche Wohngebiet

5.484 m²

Pflegeweg

96 m²

Verkehrsflächen öffentlich

335 m²

Summe Verkehrsfläche

431 m²

Öffentliche Grünfläche

197 m²

Öffentliche Fläche für Müllentsorgung

20 m²

Summe Grünfläche, öffentlich

217 m²

Summe Geltungsbereich

6.132 m²

Erstellt:

Eggenfelden, den 17.05.2011

COPLAN AG

Eggenfelden

Achim Ruhland

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Abteilung Infrastruktur und Verkehr



Stiftlring – Straße mit Blick in Richtung Siedlung Kloster Moosen



Stiftlring – Straße mit Blick in Richtung Siedlung „Am Brühl“

Anhang Fotos

Stadt Dorfen

Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 59 „WA Am Brühl“
„Kloster Moosener Siedlung Northwest“

COPLAN AG

Consultants
Architekten
Ingenieure



Stiftlring – Straße mit Blick auf die Teilfläche des neuen geplanten Wohngebietes