

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Flur Nr. 1013, 1013/6, 1013/10 und 1033 (Teilbereich)
der Stadt Dorfen

gefertigt am 06.12.2006
geändert am 13.02.2007

für den Bebauungsplan: **„Isenbogen“**

umfasst die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Planverfasser: **3d architekten**
Hobmaier Rainer
Rathausplatz 8, 84405 Dorfen
fon 08081/9567-0 - fax 08081/9567-70

A. Ziele, Zwecke, Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- a) Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
- b) Mit diesem Bebauungsplan soll der dringende Wohnbedarf - aus Gründen entsprechender Anfragen an die Gemeinde - abgedeckt werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 400 m östlich des Ortskerns von Dorfen und wird mit einer neuen Siedlungsstraße von der Straße "Alte Isen" und der Mühlangerstraße aus erschlossen. Das Gebiet ist als Lücke in einem bebauten Wohngebiet zu sehen.
Im Norden und Osten grenzt das Baugebiet an bestehende Bebauung, nach Süden und Westen an die Alte Isen an.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 8513,50 m².

2. Anlagen und Einrichtungen, wie Kirche, Volksschule, Kindergarten, Versorgungsläden etc, sind in unmittelbarer Nähe (Ortskern) vorhanden u. somit in geringer Entfernung zum Gebiet des Bebauungsplanes.
3. Auf dem Gelände befinden sich derzeit alte Lagerhallen, die jedoch ordnungsgemäß entsorgt werden.
4. Unter der Mutterbodenschicht befindet sich ein Kies-/Lehm/- Torf Gemisch.
Für die Gründung der Bodenplatten sind Pfahlgründungen bis auf den tragfähigen Grund notwendig. Keller müssen gegen Eindringen des stehenden Grundwassers gesichert werden. Die Straßenentwässerung entlang der Grundstücke ist sicher zu stellen.

Einfacher Bebauungsplan „Isenbogen“ Stadt Dorfen

Begründung

5. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	8496 m ²
Aufgeteilt in:	
Wohnbauland	7359 m ²
Öffentliche Flächen wie:	
Verkehrsflächen	711 m ²
Öffentl. Wege	193 m ²
Spielfläche	233 m ²

C. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

D. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über eine zu schaffende Siedlungerschließungsstrasse zur Straße "Mühlanger" und „Alte Isen“ Anschluss an das bestehende Wegenetz.
Über eine neue Fußgänger- und Fahrradbrücke über die Alte Isen wird die Verbindung zum Erholungsgebiet Isenauenpark sowie zum Radweg Dorfen – Velden geschaffen.
2. Die Wasserversorgung muss durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage mit baulichen Maßnahmen sichergestellt werden.
3. Das gesammelte Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird über einen Privatkanal gedrosselt in die Isen eingeleitet.
Das häusliche Schmutzwasser entwässert über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal der Stadt Dorfen.
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
Der Anschluss ist bei Baubeginn sofort möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Das Baugebiet wird privat von der Isenbogen GbR finanziert. Gesellschafter der Isenbogen GbR ist unter anderem Der Grundstückseigentümer.

Einfacher Bebauungsplan „Isenbogen“ Stadt Dorfen
Begründung

E. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

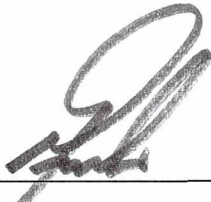
1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Durch die geplanten Bebauung, wird das Gebiet einer Wohnnutzung zugeführt und die unübliche, bisherige Nutzung durch Gewerbe und Industrie an dieser Stelle, aufgehoben.

Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Dorfen, 19.01.2010

3d architekten
Rainer Hobmaier Dipl.-Ing. Univ. Architekt




Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

Umweltbericht

zum Bebauungsplan

Isenbogen
in Dorfen

13.März 2007

Auftraggeber: Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Auftragnehmer: 3d architekten
Rathausplatz 8
84405 Dorfen
Tel: 08081-9567-0
Fax: 08081-9567-70
rainer.hobmaier@3-d-architekten.de
www.3-d-architekten.de



Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Maria Kern
Bachleiten 1
84424 Isen
Tel: 08083-54499
maria.kern@drachenpfade.de

Gliederung des Umweltberichtes

1. Allgemeines

- 1.1 Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes
- 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebietes
- 1.3 Bisheriges Planungsrecht
- 1.4 Kurzdarstellung Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

2.1 Schutzgut Mensch

- 2.1.1 Bestandsbeschreibung
- 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

- 2.2.1 Bestandsbeschreibung
- 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3 Schutzgut Boden

- 2.3.1 Bestandsbeschreibung
- 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4 Schutzgut Wasser

- 2.4.1 Bestandsbeschreibung
- 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.5 Schutzgut Luft und Klima

- 2.5.1 Bestandsbeschreibung
- 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- 2.6.1 Bestandsbeschreibung
- 2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.7 Wechselwirkungen

3. Zusammenfassung

4. Anhang

1. Allgemeines

1.1 Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand angepasst und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern: 1013/6, 1013, 1033, 1013/13.

Auf dem Grundstück befinden sich Gebäude die ursprünglich der Firma Lodenfrey zur Produktion, bzw. der Firma HaWe (Metallbau) dienen.

Die Gesamtfläche beträgt 8496 qm.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich der B 15. Im NO und NW schließt eine bestehende Siedlungsbebauung an. Von O und S wird es durch die Isen, bzw. durch den Isenauenpark begrenzt.

Im N wurde eine neue Grundschule gebaut.

Das Plangebiet wird zur Zeit nicht genutzt, es befinden sich darauf leerstehende Betriebsgebäude.



1.3 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Dorfen, ist Bestandteil des kürzlich überarbeiteten Flächennutzungsplans und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entlang der Isen ist das Gebiet FFH und Biotopkartiert. Die Isen ist ein Gewässer 2. Ordnung.

1.4 Kurzdarstellung Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Im Plangebiet ist der Bau von 7 Einfamilienhäusern mit Garagen und 8 Reihenhäusern, bzw. 4 Doppelhaushälften vorgesehen.
Des weiteren ist der Bau eines Spielplatzes sowie einer Brücke über die Isen, welche durch einen Verbindungsweg mit der Siedlung angeschlossen ist, geplant.
Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens.

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen, zu berücksichtigen.
Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Die Grundschule im N stellt keine Beeinträchtigung dar, da Eingang und Pausenhof auf der N-Seite liegen. Auch durch die B 15 sind keinen Beeinträchtigungen zu erwarten, da ausreichend Abstand vorhanden ist.
Die angrenzende Mühlangerstrasse ist Erschließungsstraße für die bestehende Siedlung.

2.1.2 zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Es sind 15 WE geplant, wodurch mit zusätzlich ca. 40 Einwohnern gerechnet werden kann. Wenn vom Durchschnittswert, der besagt, dass jede 2. Person ein Auto besitzt, ausgegangen wird, bedeutet das 20 zusätzliche Autos. Diese werden erfahrungsgemäß 3-4 mal pro Tag bewegt, daraus ergibt sich 80 Fahrzeuge pro 24 h. Mit Besuchern und Versorgungsdiensten kann mit ca. 85 Fahrten pro 24 h gerechnet werden.
Dies stellt keine gravierenden Auswirkungen dar.

Durch den geplanten Kinderspielplatz könnten sich evtl. angrenzende Bewohner in Bezug auf die Lärmemission beeinträchtigt fühlen.

Hinsichtlich des Erholungs- und Freizeitwertes ist durch den Bau der Brücke und den Verbindungsweg von der Siedlung über die Brücke eine wesentliche Aufwertung vorauszusehen. Die Isen wird dadurch für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar.

In Bezug auf Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen sind keine gravierenden Ein- bzw. Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

2.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Kinderspielplatz wird mit einer Hecke aus Liguster und Hainbuchen zum angrenzenden Grundstück hinterpflanzt.

Des weiteren sind alle Vorgärten zur Straße hin von Zäunen freizuhalten um ein Gesamtbild der Durchlässigkeit und Weitläufigkeit zu erzielen.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Bundesschutzgesetz, Landschaftsgesetz und das Baugesetzbuch geben den Handlungsrahmen vor, an den es sich bei einem Eingriff in Natur und Landschaft zu halten gilt. Hierbei steht der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Vordergrund.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Im Planungsbereich ist das Gelände mit dem Bestand der alten Betriebsgebäude über 4510 qm versiegelt.

Entlang des Gewässers ist das Gebiet FFH und Biotop-kartiert.

Entlang des Baches befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Doch auch kranke, kaputte und nicht standortgerechte Bäume (Fichten) sind vorhanden.

Im Zentrum des Planungsgebietes befindet sich eine große Eiche.

Die Bäume sind separat in einer Bestandsaufnahme und kartiert, diese ist als Anhang beigefügt.

Das ökologische Potential des Grundstückes ist abgesehen der Flächen entlang des Gewässers und der Eiche im Zentrum, durch die vorhandene massive Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad als relativ geringwertig einzustufen.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Als wesentliche Eingriffe sind zu verzeichnen:

- Die Darstellung der zu fällenden kranken, kaputten und nicht standortgerechten Bäume ist in der Bestandsaufnahme, die als Anhang beigefügt ist, zu ersehen.
- Entsiegelung von 4510 qm
Neuversiegelung durch Bebauung von 1684 qm
Neuversiegelung durch Strassen und Wege 1199 qm
Dies entspricht einer Reduzierung der Versiegelung um 1627 qm

Das Planungsgebiet wird mit der neuen Bebauung entsiegelt. Dadurch wird das Gebiet ökologisch aufgewertet. Es entsteht kein ausgleichsbedürftiger Eingriff.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei einem Abstand der Bebauung von 10 m vom Gewässer werden sowohl die FFH und die Biotopkartierten Flächen nicht tangiert. Terrassen dürfen in diesem Bereich bis zu einer Tiefe von 3 m hineinreichen. Ansonsten ist der Bereich von allen Nebenanlagen nach BauNVO freizuhalten.

Für die FFH Flächen gilt das Verschlechterungsverbot.

Ein Streifen von 5 m am Bach ist von Zäunen freizuhalten. Querzäune, zum Schutz von Kleinkindern, dürfen erst nach dem 5 m Streifen errichtet werden.

Kaputte, kranke und nicht standortgerechte Bäume (Fichten) werden entfernt und Ersatzbäume (Eschen, Buchen) eingepflanzt.

Die Eiche im Zentrum wird erhalten und bekommt durch ihre zentrale Lage einen prägenden Charakter für das Bebauungsgebiet.

Zwischen den Grundstücken werden Baumpflanzungen festgesetzt (siehe Bebauungsplan)

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet von 8496 qm ist über eine Fläche von 4510 qm durch Bebauung, Wege, Strassen bzw. Parkplätze (mehr als die Hälfte!) voll versiegelt. Untersuchungen haben ergeben, dass das Erdreich nicht verunreinigt oder belastet ist.

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

- Entsiegelung von 4510 qm bebauter Fläche, Wege, Strassen, Parkplätze
- Neuversiegelung von 1684 qm Fläche durch Bebauung
- Neuversiegelung von 1199 qm Fläche durch Wege und Strassen

Dadurch wird die Versiegelung um 1627 qm reduziert.

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Planungsgebiet wird mit der neuen Bebauung entsiegelt. Dadurch wird das Gebiet ökologisch aufgewertet. Es entsteht kein ausgleichsbedürftiger Eingriff.

2.4 Schutzgut Wasser

Hier steht der Schutz von Gewässer und ihre Funktionen für Mensch und Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, dem Abwasser, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Bei dem angrenzenden Bach, der Isen, handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung. Für das Planungsgebiet besteht keine Hochwassergefahr, da der Isenkanal verbreitert wurde und der Wehrneubau im Laufe des nächsten Jahres fertiggestellt wird.

Der Grundwasserspiegel wurde im Planungsgebiet durch eine Bohrung bei 1,5 bis 3 m unter der Geländeoberkante gemessen.

Die Kanalisation in Bereich der Mühlangerstrasse ist als Mischsystem ausgebaut. Abwasser und Regenwasser werden gemeinsam durch die Kanalisation abgeleitet.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Entsiegelung wird ein wesentlich höherer Versickerungsgrad von Regenwasser gewährleistet.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben. Das anfallende Regenwasser kann in einen Mischkanal eingeleitet werden. Eine andere Möglichkeit wäre die Einleitung in die Isen mit vorgeschalteten Rückhaltebecken als Puffer.

Bei der Tiefengründung von Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung der erdberührenden Bauteile) zum Schutz vor drückendem Grundwasser vorzunehmen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Durch die blockartige vorhandene Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad auf dem Planungsgebiet konnte es in der Vergangenheit u.U. zu Überwärmungen und gestörter Durchlüftung kommen. Lufthygienische Belastungen sind seit der Stilllegung der Gewerbeflächen nicht mehr gegeben.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch geringen Versiegelungsgrad und Durchgrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas auf dem Planungsgebiet erzielt. Die schwache bis mäßige lufthygienische Belastung stammt in erster Linie vom Autoverkehr und vom Hausbrand. Hier ist anzumerken, dass durch modernste Techniken eine Minderung von Schadstoffen in Autoabgasen und Feuerung in den letzten Jahrzehnten erzielt wurde. Insgesamt besitzt Siedlungsklima, wie es hier entstehen wird, für den Menschen günstige bioklimatische Eigenschaften.

Es ist des weiteren nicht davon auszugehen, dass die Bebauung eine Beeinträchtigung des Luftaustauschen mit sich bringt, da die vorhandene geschlossene Bebauung entfernt wird und die Luftdurchlässigkeit durch die geplante lockere Bebauung verbessert wird.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Keine nachteiligen Auswirkungen, keine Maßnahmen erforderlich

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Bodendenkmäler. Die abzubrechenden Gebäude sind nicht schutzwürdig.

Sonstige Sachgüter wie z.B. Bodenschätze kommen ebenfalls nicht vor.

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Keine Auswirkungen

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspekts von entsprechender Bedeutung sind. Die hier gewährte schutzgutbezogenen Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen.

4. Zusammenfassung

	Zu erwartende Ein- bzw. Auswirkung durch das Vorhaben	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Schutzgut Mensch	ca. 85 Autofahrten pro 24 h mehr, evtl. zeitweilige Lärmemission im Bereich des Kinderspielplatzes, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Isen durch Brücke und Verbindungsweg	Kinderspielplatz ist mit einer Hecke (Liguster, Hainbuchen) zum angrenzenden Grundstück zu hinterpflanzen
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft	Fällung von kranken, kaputten und nicht standortgerechten Bäumen Reduzierung der Versiegelung um 1627 qm	Ersatzpflanzung von standortgerechten Bäumen wie Esche und Buche, Erhaltung der großen Eiche im Zentrum, Festsetzung von Baumpflanzungen zwischen den Grundstücken, Abstand der Bebauung vom Gewässer 10 m, Terrassen dürfen bis zu 3 m in diesen Bereich hineinreichen, diesen Bereich von allen Nebenanlagen nach BauNVO freihalten, für FFH Flächen gilt das Verschlechterungsverbot, am Bach entlang ist ein Streifen von 5 m von Zäunen freizuhalten, Vorgärten ohne Zäune zur Strasse hin,
Schutzgut Boden	Reduzierung der Versiegelung um 1627 qm	das Gebiet wird ökologisch aufgewertet, es entsteht kein ausgleichsbedürftiger Eingriff
Schutzgut Wasser	durch Entsiegelung wird ein wesentlich höherer Versickerungsgrad von Regenwasser gewährleistet	Anfallendes Regenwasser kann in einen Mischkanal geleitet werden, bzw. Einleitung in die Isen mit vorgeschaltetem Rückhaltebecken als Puffer
Schutzgut Luft und Klima	Durch Versiegelungsgrad und Durchgrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas auf dem Planungsgebiet erzielt, durch lockere Bebauung wird die Luftdurchlässigkeit verbessert	Keine nachteiligen Auswirkungen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine tiefgreifenden, verschlechternden Auswirkungen zu erwarten sind und eine umfassende Aufwertung des Planungsgebietes die Folge sein wird.

5. Anhang

Bestandsaufnahme und Kartierung der zu fällenden und zu erhaltenden Bäume auf dem Planungsgebiet.