

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

„Isenauen-West“

Begründung

Fassung vom: 21.01.2015

Geändert am: 08.04.2015

1. Planungsanlass und Planungsziele:

Mit dem Ziel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Isenauen-West“ eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, hat der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 21.01.2015 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

2. Lage und Größe des Plangebietes:

Das ca. 2,76 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 78 „Isenauen-West“ umfasst Flächen entlang der Straße St. Sebastian, südlich der Isen und östlich des alten Hochwasserdeiches. Im Süden und Osten grenzen Wohnbauflächen, im Norden und Westen die landschaftlich hochwertigen Bereiche der Isenaue an. Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine ca. 0,21 ha große Teilfläche des Plangebietes betroffen (Parzellen 1a / 1b sowie Parzellen 2c / 2d / 2e).

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen wurde das Plangebiet entlang der Straße St. Sebastian weitgehend als Wohnbaufläche, der nördliche Bereich, welcher im Bereich des Natura 2000-Gebietes liegt sowie der südwestliche Bereich, welcher unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ angrenzt, als erhaltenswerte Grünbestände dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit durch die Bebauungsplanänderung nicht veranlasst.

4. Geplante bauliche Nutzung:

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 78 „Isenauen-West“ wird weitgehend beibehalten. Im Rahmen der 1. Änderung werden folgende Änderungen, vorrangig mit dem Ziel eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, fixiert:

- Das ursprünglich im Bereich der Parzellen 2 c / 2 d geplante Doppelhaus wird durch einen Dreispänner ersetzt (Parzellen 2c / 2d / 2e), die maximal überbaubare Grundfläche wird entsprechend angepasst. Die arrondierte Anordnung der Garagen und Nebengebäude, welche plan-

zeichnerisch festgesetzt sind, gewährleistet zugleich großzügige, zusammenhängende Grün- und Freiflächen.

- Die ursprünglich im Osten des geplanten Doppelhauses von Parzelle 1a / 1b geplante Garage entfällt, die im Westen geplante Garage wird vergrößert. Dadurch wird ein größerer Abstand zwischen bebauten Bereichen und der östlich an das Plangebiet angrenzenden Kirche St. Sebastian geschaffen, was sich positiv auf das Ortsbild auswirkt, indem die Sonderstellung der Kirche betont wird.

Zugleich wird für das Doppelhaus auf Parzelle 1a / 1b eine Dachneigung von 18 bis 25 Grad festgesetzt. Die geringere Dachneigung soll zwischen den steileren Dächern der westlich angrenzenden Gebäude mit Dachneigungen zwischen 28 bis 35 Grad und den flacheren Dächern der Gebäude der Fl.Nrn. 181/ 4 und 181/5, welche östlich an die Kirche St. Sebastian angrenzen, vermitteln. Zugleich wird durch die reduzierte Dachneigung die angrenzende Kirche optisch betont.

Im Weiteren wird das städtebauliche und grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes Nr. 78 „Isenauen-West“ beibehalten.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB; naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung; Grünordnung; Artenschutz:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Isenauen-West“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Demzufolge entfällt für diese Änderung die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

An dem ursprünglichen im Bebauungsplan verankerten grünordnerischen Konzept wird ebenso festgehalten wie an den dort fixierten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

6. Erschließung:

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 78 „Isenauen-West“ wird in den Grundzügen beibehalten.

Die Wasser- und Stromversorgung wird über die Stadtwerke Dorfen, die Abwasserentsorgung durch Anschluss an den Kanal sichergestellt.

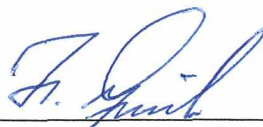
7. Immissionen:

Da die Planung die Errichtung von Wohnhäusern ermöglicht ist außer den mit einer gewissen Verkehrsmehrung verbundenen Schallemissionen von keinen entscheidungserheblichen Emissionen auszugehen.

8. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Isenauen-West“ ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Dorfen, den

1.6.2015

Heinz Grundner
1. Bürgermeister



Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger