

Bebauungsplan Nr. 78

„Isenauen-West“

Begründung

Fassung vom: 05.11.2008
Geändert am: 09.03.2010
Geändert am: 29.06.2010

1. Planungsanlass und Planungsziele:

Aufgrund der entlang der Isen abgeschlossenen Maßnahmen zur Abflussverbesserung beschloss der Stadtrat am 05.11.2008 zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die Bauleitpläne soll zum einen entlang der Straße St. Sebastian Wohnraum für die nachwachsende Bevölkerung geschaffen, zum anderen sollen die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche (Natura 2000-Gebiet) erhalten und die Übergänge zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Sinne des Naturschutzes gestaltet werden.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Heubücke.

2. Lage und Größe des Plangebietes:

Das ca. 2,76 ha große Plangebiet 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.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist in dem seit 24.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen teilweise als Untersuchungsfläche, teilweise als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellung als Untersuchungsfläche war in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht feststehenden Terminierung der Maßnahmen zur Abflussverbesserung begründet, so dass auch noch nicht feststand, welche Gebiete nach Durchführung der Maßnahmen hochwasserfrei und somit bebaubar sein würden.

Der nördliche Bereich des Plangebietes reicht in das Natura-2000 Gebiet gemäß Europäischer FFH-Richtlinie Nr. 7739-371 „Isental mit Nebenbächen“ hinein. Unmittelbar nördlich und westlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ an.

Der südlich der Straße St. Sebastian, den südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes begrenzende Graben mit gewässerbegleitendem Gehölzbestand ist in der amtlichen Biotopkartierung als Teilfläche des Biotopes „Isental-Niederung im Abschnitt Außerbittlbach bis Dorfen“ erfasst.

Ferner sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich „Isenauen-West“ Wald- und Gehölzflächen dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert (4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen).

4. Geplante bauliche Nutzung:

Das städtebauliche Konzept sieht nördlich der Straße St. Sebastian die Errichtung einer einzeiligen Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Straße St. Sebastian wird auf eine Ausbaubreite von 6 m erweitert. Für die einzelnen Bauparzellen sind maximal überbaubare Grundflächen sowie Flächen für Garagen mit Nebengebäuden festgesetzt. Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Flächen wurden aufgrund der hohen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes in diesem Bereich ausgeschlossen.

Das städtebauliche Konzept wurde im Sinne des Klimaschutzes optimiert, indem die Gebäude weitgehend W-E-orientiert ausgerichtet wurden und als Dachart ausschließlich Satteldächer zulässig sind.

Der nördliche Planbereich, welcher im Bereich des Natura-2000-Gebietes „Isental mit Nebenbächen“ liegt, wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Durch Umsetzung eines im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zu erarbeitenden Pflege- und Entwicklungskonzeptes wird dadurch das Entwicklungsgebot, welches generell für „Natura-2000-Gebiete“ gilt, erfüllt. Der westliche Bereich der Flächen (Fl.Nrn. 556, 557 und 558) dient zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens. Das Ausgleichskonzept ist unter Punkt 5 und im Umweltbericht (Büro U-Plan, 29.06.2010) beschrieben.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände auf Fl.Nr. 561 und entlang eines auf Fl.Nr. 573 verlaufenden Grabens, welcher in der amtlichen Biotopkartierung erfasst ist, sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, da sie sowohl für den Naturhaushalt als auch für das Landschaftsbild bedeutsam sind.

Im südwestlichen Planbereich sind Grünflächen festgesetzt, auf welchen im westlichen Teilbereich ein Spielplatz geplant ist. Die in diesem Bereich im Altlastenkataster unter der Nr. 17700014 als

Isen-Altarm bei der Zugspitzstraße erfasste Altlast (frühere Ablagerung von Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll) ist vor Errichtung des Spielplatzes zu sanieren.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Grünordnung:

In Zusammenhang mit der Bebauungsplanerstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB mündete (vgl. Büro U-Plan, 29.06.2010). Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet. Durch die Bebauungsplanung werden Eingriffe gemäß § 21 BNatSchG möglich, die auszugleichen sind.

Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß dem vom BayStMLU 2003 herausgegebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt. Aufgrund umfassender Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt des ökologisch wertvollen nördlichen Bereich des Plangebietes, Anordnung der Bebauung entlang einer bestehenden Straße, sockellose Zäune, klimaoptimierte Planung) ergab sich unter Berücksichtigung des aktuellen Bestandes und des geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrades ein Ausgleichsbedarf von 4851 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans situiert. Dort ist die Anlage eines Auwaldbandes mit vorgelagertem Krautsaum sowie die Gestaltung von extensiv genutzten feuchten Bodenmulden, die eine Aufwertung des Lebensraumes für Wiesenbrüter bewirken sollen, geplant. Im Detail sind die Maßnahmen in beiliegendem Umweltbericht (Büro U-Plan, 29.06.2010, Kap. 3) beschrieben.

6. Erschließung:

Das Plangebiet ist über die Straße St. Sebastian, von welcher zwei Stichwege abzweigen, erschlossen. Die Straße St. Sebastian wird im Zuge der Planung auf 6 m Breite ausgebaut. Im südwestlichen Planbereich ist eine Wendemöglichkeit durch Festsetzungen einer öffentlichen Verkehrsfläche planerisch vorbereitet.

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

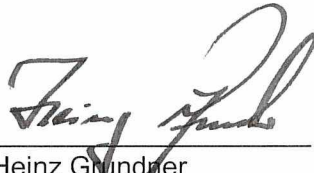
7. Immissionen:

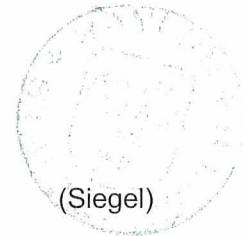
Da die Planung die Errichtung von Wohnhäusern ermöglicht ist außer den mit einer gewissen Verkehrsmehrung verbundenen Schallemissionen von keinen entscheidungserheblichen Emissionen auszugehen.

8. Bodenordnende Maßnahmen:

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

Dorfen, den 15. 09. 2010


Heinz Grundner
1. Bürgermeister





Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger

Anlage

- Flächenberechnung