

Begründung (§9 Abs. 8 BauGB)

zur Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes Nr. 85 für das Gebiet „**Wohnanlage Buchbacher Straße**“ der Stadt Dorfen, Landkreis Erding.

Der Begründung liegt der Bebauungs-/Grünordnungsplan, ausgearbeitet vom Architekturbüro Dipl.-Ing.(FH) B. Thomele in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. G. Schmid, in der Fassung vom 12.05.2009 zugrunde.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 10.03.2009 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

1. Aufstellungsgründe

Westlich des Festplatzes von Dorfen befindet sich eine Wohnanlage der Post-Baugenossenschaft, die ursprünglich aus zwei Gebäuden mit insgesamt 13 Wohnungen bestanden hat. Das westliche Wohngebäude wurde bereits abgebrochen, beim östlichen besteht Sanierungsbedarf.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geregelte Bebauung, die den Anforderungen an eine zeitgemäßen Wohnqualität mit entsprechenden energetischem Standart entspricht, in diesem zentrumsnahen Stadtbereich ermöglicht werden.

Städtebaulich soll durch die geplante Bebauung einerseits die bestehende Baustruktur in der Buchbacherstraße harmonisch ergänzt bzw. fortgeführt und andererseits durch eine maßvolle Nachverdichtung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Zur Einbindung des Bauvorhabens in das Stadtbild bzw. zum teilweisen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen wird ein Grünordnungsplan erstellt, der in den Bebauungsplan integriert wird.

2. Aufstellungsverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im Bereich einer innerstädtischen Grundstücksfläche eine Nachverdichtung erfolgen und neuer Wohnraum geschaffen werden. Das Vorhaben soll daher durch einen Bebauungsplans der Innenentwicklung realisiert werden.

Die weiteren Voraussetzungen zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) werden im Folgenden geprüft:

Da der gesamte Geltungsbereich nur rund 0,22 ha umfasst, liegt die zulässige Größe der nutzbaren Grundfläche in jedem Fall weit unter 2 ha.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Nahbereich des Gebietes befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung.

Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** durchgeführt werden kann.

Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Dorfen, ca. 300 m nordöstlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1040/3 und 1040/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1084/3 und 1084/7 (Buchbacherstraße und Gehweg) der Gemarkung Dorfen im Gesamtausmaß von ca. 2960 m². Das Gelände fällt nach Südosten ab. Auf dem Grundstück befindet sich im Osten ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Renovierungsbedarf. Das ursprünglich westlich davon vorhandene Gebäude wurde bereits abgebrochen. An der dem Festplatz zugewandten Seite sind an der Grundstücksgrenze einige, teils überalterte hochwüchsige Laubbäume sowie einige Sträucher vorhanden.

Im Norden wird das Planungsgebiet von der Buchbacher Straße und im Südosten vom Festplatz bzw. einer städtischen Verkehrsgrünfläche begrenzt. Südlich und nordwestlich befinden sich weitere, überwiegend zweigeschossige, Wohnbauten.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Beim bestehenden Wohngebäude soll zur besseren Ausnutzung der Gebäudehülle das Dach entfernt und ein weiteres Vollgeschoß mit flach geneigtem asymmetrischen Satteldach errichtet werden, wobei die

neue Firsthöhe nicht über der derzeit bestehenden liegen wird. An der Südostseite ist die Errichtung von überdachten Balkonen vorgesehen. Ferner soll das Gebäude energetisch saniert bzw. gedämmt werden.

Der geplante Neubau im Westen soll ebenfalls als dreigeschossiges Gebäude mit gleicher Dachform wie der östliche Bau errichtet werden. Die Südostfront soll ebenfalls mit überdachten Balkonen ausgestattet werden. Zur besseren Ausnutzung soll das aufgrund der Hanglage entstehende Untergeschoß teilweise für Wohnzwecke genutzt und durch eine maßvolle Abgrabung besser belichtet werden. Zwischen der auf dem westlich gelegenen Nachbargrundstück liegenden Garage und dem Neubau sowie zwischen dem Neubau und dem bestehenden Wohnhaus sind Duplexgaragen vorgesehen. Weitere Stellplätze sollen an der Nordostseite der Gebäude angeordnet werden. Zum Abstellen von Fahrrädern sowie für die Mülltonnen sind zwei überdachte Nebenanlagen geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Nachverdichtung mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,73 festgesetzt. Aufgrund des Bedarfes an Garagen, Zufahrten und Stellplätzen darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 um bis zu 70 % überschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bezogen auf das Fahrbahnniveau der Buchbacher Straße mit 8,50 m festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die künftige Gebäudehöhe jene des bisherigen Bestandes nicht übersteigt, ist eine entsprechende maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Garagen dürfen aufgrund der erforderlichen Höhe für Doppelparker eine Höhe von 3,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Buchbacherstraße, aufweisen.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu gewähren, wird die Baugrenze durchgehend über beide geplanten Baukörper festgesetzt, wobei die maximale Gebäudelänge einzelner Hauptgebäude mit 25 m durch textliche Festsetzung begrenzt ist.

Aufgrund der Lärmemission durch das Verkehrsaufkommen auf der Buchbacherstraße sollen Aufenthaltsräume überwiegend an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Buchbacher Straße aus. Bei den beiden geplanten Einfahrten sind entsprechende Sichtdreiecke freizuhalten.

7. Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die Ortswasserleitung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Dorfen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

8. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca. 2209 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Sichtdreieck)	ca. 751 m ²
Geltungsbereich	ca. 2960 m ²

9. Grünordnung

Die Freiflächen waren bisher als Garten zum bestehenden Gebäude benutzt. An der nordöstlichen und südwestlichen Grenze sind mehrere hochstämmige, teils überalterte Bäume vorhanden. Hiervon ist der nordöstlichste zu erhalten, die anderen können bei Bedarf durch Neupflanzungen ersetzt werden, um eine ausreichende Besonnung des Grundstückes zu ermöglichen. Die südöstliche Grundstücksgrenze ist mit Sträuchern gut eingegrünt, deren Fortbestand gesichert werden soll. Im Bereich der Stellplätze ist die Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen vorgesehen. An der Südseite des Grundstückes sollen Laub- oder Obstbäume sowie standortheimische Sträucher gesetzt werden.

Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten, sind neue Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus privaten Dach- und Hofflächen kann für Toilettenspülungen und Gartenbewässerungen verwendet werden. Andernfalls soll es, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden.

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist wie die angrenzenden Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung durch Immissionen ist daher nicht zu erwarten.
2. Auf eine maßvolle bauliche Nutzung sowie Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Festsetzungen geachtet. Die angestrebte bauliche Gestaltung fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.

3. Durch die Aufstellung eines integrierten Grünordnungsplanes soll eine teilweise Erhaltung des Grünbestandes bzw. eine entsprechende Neupflanzung auf den Baugrundstücken sichergestellt werden, so dass die Einbindung der Bauten in die Umgebung gewährleistet ist.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Dorfen, den 30.05.2009


Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

Der Planfertiger:

ARCHITEKTURBÜRO
B. THOMELE DIPL.-ING. (FH)
PLANEN & BAUEN
JAHNSTRASSE 8 83395 FREILASSING
TELEFON 08654/66399 FAX 08654/66309 E-MAIL: THOMELE@AOL.COM

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

INGENIEURBÜRO FÜR STÄTDEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL.-ING. GABRIELE SCHMID
STAUFENSTRASSE 27 83395 FREILASSING
TELEFON 08654/650721 FAX 08654/650722 E-MAIL: SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

