

3.ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN Nr. 56



Stadt Dorf
Oberdorf Süd-Ost

STADT DORFEN
LANDKREIS ERDING

M = 1 : 1000

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 13.04.2022
geändert, den 08.02.2023
geändert, den 14.02.2023

Der Entwurfsverfasser :



Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737
info@thalmeier-architekten.de
www.thalmeier-architekten.de

Dorf, den 13.04.2022
geändert, den 08.02.2023
geändert, den 14.02.2023

1. Bürgermeister

3.ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

3. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
OBERDORFEN SÜD-OST

zum Bebauungsplan mit Grünordnung
der Stadt Dorfen
Oberdorfen Süd-Ost

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes OBERDORFEN SÜD-OST erstreckt sich auf die Flurstücke mit Fl.St.Nr. 1753, 1753/2 und 1460 jeweils Teilfläche, der Gemarkung Zeilhofen

Inhaltsverzeichnis:

- A. Planungsgegenstand
 - Ziel, Zweck des Bebauungsplanes
 - Beschreibung des Plangebietes
 - Räumliche Lage
 - Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
 - Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - Flächennutzungsplan
 - Erschließung

- B. Planungsinhalte und Planfestsetzungen:
 - Planungsalternativen
 - Landschaftsplanerisches Konzept / Nutzungskonzept
 - Grundzüge der Planfestsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Stellplätze
 - Bauweise
 - Versorgung
 - Sonstiges
 - Grünordnung

- C. Umweltbelange:
 - Artenschutz
 - Vorbelastungen
 - Klimaschutz
 - Immissionsschutz

- D. Verfahren:
 - Übersicht über den Verfahrensverlauf
 - Überblick über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

- E. Auswirkungen der Planung:
 - Finanzielle Auswirkungen

A. Planungsgegenstand

Die Stadt Dorfen hat diese 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 56 "Oberdorfen Südost" mit Deckblatt einstimmig in der Sitzung vom 27.02.2023 beschlossen.

Die Aufstellung erfolgte ursprünglich gemäß § 13b Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren. Weiterführung gem. BauGB §215a nach § 13a BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Vorprüfung des Einzelfalls zur Abklärung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs nach Bayerischem Leitfaden hat ergeben, dass ein Ausgleich erfolgen muss. Dieser wurde entsprechend ermittelt und im Bebauungsplan aufgenommen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll im Geltungsbereich die Rechtsgrundlage zum Zwecke der Wohnraumbeschaffung unter Einbeziehung von Flächen im Außenbereich, die unmittelbar an die bisherigen Siedlungsstrukturen angrenzen, geschaffen werden.

Ziel ist es, in einem landschaftlich sensiblen Gebiet die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren und den ländlichen Charakter zu erhalten.

Eine angemessene, ortstypische Eingrünung ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen.

Beschreibung des Plangebietes

Das derzeit landwirtschaftliche Grundstück 1753/2 wird für ein Bauvorhaben umgenutzt. Dazu wird eine vorhandene Maschinenhalle durch ein Wohngebäude mit Garage ersetzt. Dies hat nur einen geringen Erschließungsaufwand zur Folge, da die bestehende Erschließungsstraße genutzt werden kann. Zudem entsteht durch den Ersatz der Maschinenhalle nur eine geringfügige Bebauung.

Die bestehende Dorfstruktur bleibt erhalten. Maßgeblich ist, ob sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei spielt insbesondere die in der Nachbarschaft bereits vorhandene Bebauung sowie die Topografie eine entscheidende Rolle. Im bestehenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 56 "Oberdorfen Südost" samt dessen bisherigen Änderungen wurde in direkter Nachbarschaft eine Bebauungsstruktur vorgegeben, die auch in diesen Bebauungsplan städtebaulich aufgenommen wird.

Die östliche Lage des Grundstücks als Ortsrandabschluss wurde dabei besonders berücksichtigt.

Im Zuge der Errichtung des Wohngebäudes soll eine Ortsrandeingrünung an der Südseite des Geltungsbereiches geschaffen werden. Der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet wird auf der Ostseite durch eine Streuobstwiese definiert. Die Streuobstwiese wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft ausgewiesen und geschützt, und somit auf natürliche

Art und Weise eine Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet und zum Wasserschutzgebiet Isen geschaffen.

Das Orts- und Landschaftsbild von "Oberdorfen Südost" soll bewahrt werden, weshalb ein Ersatzbau in Form eines neuen Wohngebäudes einer Neuausweisung von größeren Baugebieten zu bevorzugen ist.

Bei der Bebauung handelt es sich um eine straßennahe Bebauung. Vorhandene Gehölze bleiben erhalten. Ebenso bleibt auch die Sicht zur Kirche frei. Durch die geplante Bebauung entsteht keine Fernwirkung, da sich der neue Baukörper durch die getroffenen Festsetzungen in die Landschaft einfügt.

Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt am Hangfuß der Isentalleite. Diese erstreckt sich westlich der geplanten Bebauung mit einer ortsbildprägenden Begrünung und wird östlich durch eine kleinere Waldung aus heimischem Baumbestand wieder aufgenommen.

Das Bebauungsgebiet fällt nach Süden zur bestehenden Wohnbebauung bzw. zum Radweg hin ab und liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ 100 und HQ extrem

Der Umgriff umfasst eine ca. 0,15 ha große Fläche und befindet sich im Einflussbereich des Landschaftsschutzgebietes "Isental und südliche Quellbäche". Südlich grenzt das Wasserschutzgebiet Isen an. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des insgesamt 2110 ha großen Landschaftsschutzgebiets, welches durch die Fertigstellung der A94 maßgeblich tangiert ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nord-östlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 56 "Oberdorfen Südost", Gemarkung Zeilhofen, auf der Flurnummer 1753/2 und 1753/Teilfläche.

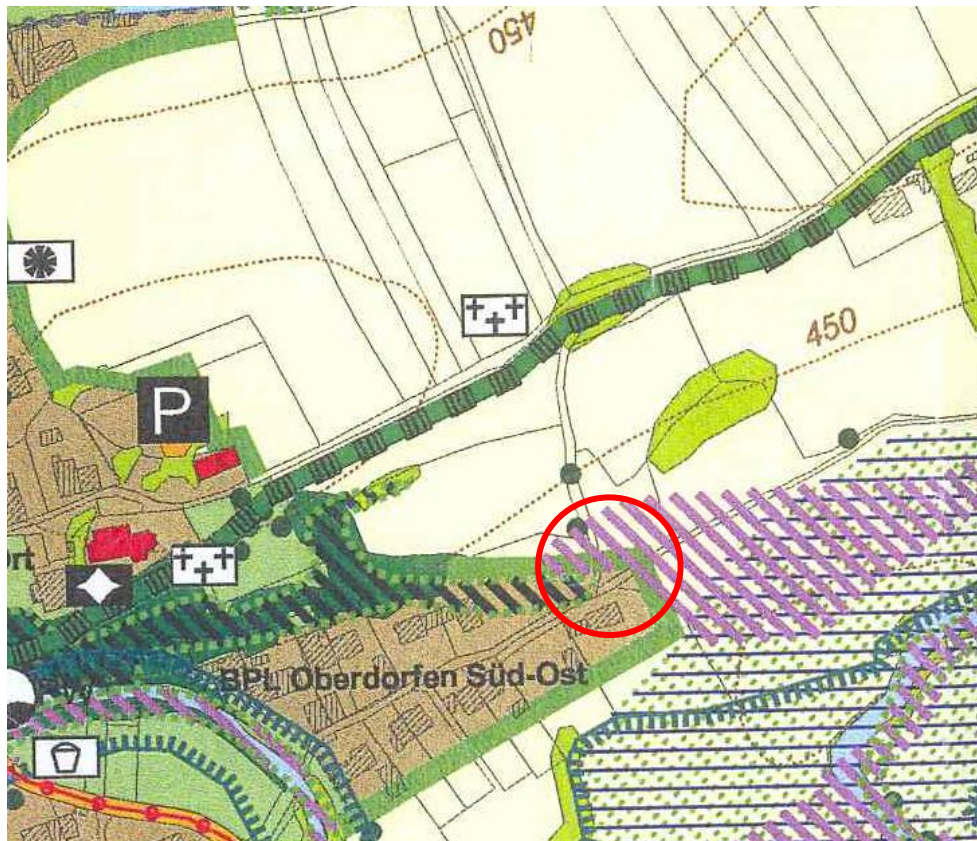
Im Norden und Osten schließen an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an, welche derzeit mit extensiver, biologischer Rindertierhaltung bewirtschaftet werden.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle. Der vorhandene Landwirtschaftliche Betrieb mit Rindertierhaltung wird nebenerwerbsmäßig betrieben und findet weiterhin auf den angrenzenden Grundstücken statt.

Der Betrieb ist mit Betr.-Nr.: 09 177 115 0817 beim Amt für Landwirtschaft u. Forsten Erding registriert.

Planungsrechtliche Voraussetzung

Die erforderliche Änderung im Flächennutzungsplan braucht nicht begleitend erstellt werden, sondern kann in der nächsten notwendigen Flächennutzungsplanänderung mit eingetragen werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist bereits ein Teil des Änderungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes wird gegenüber der Planfassung vom 08.02.2023 dahingehend geringfügig geändert, dass aufgrund der weiteren Nutzung der bestehenden Maschinenhalle als Garage die Zufahrt zur Garage nicht von Westen sondern von Süden erfolgt.

Das Grundstück ist weiterhin westlich direkt an den bereits im ursprünglichen Bebauungsplan beschriebenen, nach Norden abzweigenden, Ast der Erschließungsstraße ('für KFZ befahrbar') angebunden.

Die südliche Garagenzufahrt erfolgt auf dem Grundstück.

Die Erschließung erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Die Grundzüge der Planung bzgl. Erschließung sind erhalten.

B. Planungsinhalte und Planfestsetzungen:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, um die zu versiegelnde Fläche so gering wie möglich zu halten. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Dorfen, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB).

Alternativstandortprüfung

Das Ziel der Planung lässt sich nicht an anderer Stelle verträglicher umsetzen. Alternative Standorte im Ortsbereich Oberdorfen stehen nicht zur Verfügung. Das Baulückenkataster der Stadt Dorfen zeigt zwar einzelne Lücken, jedoch sind diese nicht käuflich erwerblich – allgemein bzw. auf dem privaten Markt. Zudem würde die nötige räumliche Nähe zum Nebenerwerbsbetrieb der Rinderzucht fehlen.

Landschaftsplanerisches Konzept / Nutzungskonzept

Auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet "Isental und südliche Quellbäche" darf die Planung dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht widersprechen. Gemäß § 67 abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann auf Antrag eine Befreiung gewährt werden, wenn dies aus Gründen des öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art notwendig ist.

Durch den Baukörper wird das Landschaftsschutzgebiet „Isental und Quellbäche“ nur am Rande tangiert. Der Baukörper, die geplante Ortsrandeingrünung sowie die Streuobstwiese (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) zeigen den Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Schutzgebiet auf.

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist es

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, insbesondere das Isental mit seinen Quellbächen in seiner Eigenschaft als ökologischer Ausgleichsraum und als Verknüpfungsbereich zweier angrenzender Naturräume, dem tertiären Isar-Inn-Hügelland im Norden und der Altmoränenlandschaft im Süden zu erhalten,
2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere die vielfältig strukturierte Auenlandschaft und die schluchtartigen Trog- und Kerbtäler der Quellbäche des Isenlaufs zu schützen,
3. die besondere Bedeutung für die Erholung zu gewährleisten, insbesondere das Isental als örtliches Erholungsgebiet zu sichern.

Durch die Bebauung wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht beeinträchtigt und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes weiterhin bewahrt. Insbesondere die vielfältig strukturierte Auenlandschaft und die Trog- und Kerbtäler der Quellbäche des Isenverlaufs werden weiterhin geschützt.

Ebenso wird weiterhin die besondere Bedeutung für die Erholung gewährleistet und das Isental künftig als örtliches Erholungsgebiet gesichert. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets ist also weiterhin gegeben und gewährleistet.

Die Stadt Dorfen steht in ihrer Verantwortung gegenüber künftigen Generationen Eigennutzung und familiäre Nähe für junge Familien zu ermöglichen. Insbesondere die Eigentumsbildung und das Halten junger einheimischer Generationen vor Ort ist Teil einer positiven Bevölkerungsentwicklung. Für die Stadt Dorfen besteht somit ein öffentliches Interesse, Wohnraum für die junge Bevölkerung zu schaffen.

Aus Sicht der Stadt Dorfen sowie der unteren Naturschutzbehörde liegen die Voraussetzungen für die Befreiungslage bei dem geplanten Einzelbauvorhaben vor, so dass die Erlaubnis nach § 5 der LSG- Verordnung erteilt werden kann. Der vorherigen Erlaubnis des Landratsamtes Erding bedarf, wer im Landschaftsschutzgebiet beabsichtigt, bauliche Anlagen aller Art zu errichten.

Grundzüge der Planfestsetzungen

Die detaillierten und eng gefassten Planfestsetzungen ermöglichen eine Bebauung, die sich ortstypisch und zurückhaltend in das bestehende Gelände einfügt und keine Fernwirkung erzeugt.

Geplante bauliche Nutzung

Für den Bereich der Änderung wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im angrenzenden Planungsgebiet herrscht überwiegend Wohnbebauung vor, die sich in den ursprünglichen Hofstellen sowie deren Wirtschaftsgebäuden befindet.

Maß der baulichen Nutzung: Flächennutzung, Dichte, Bauliche Anlagen

Das Maß der Nutzung ist im Geltungsbereich anhand einer maximalen Quadratmeterzahl angegeben. Gedeckelt über eine maximal zulässige GRZ. Dies entspricht dem vorherrschenden Charakter der vorhandenen Parzellen.

Es sind max. zwei Vollgeschosse zugelassen.

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten : 2

Stellplätze

Stellplätze müssen entsprechend der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen nachgewiesen werden. Des Weiteren sind Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden.

Bauweise und Gestaltung

Das geplante Wohnhaus mit Nebengebäude (Garage) auf Fl.St.Nr. 1753/2 Teilfläche Gemarkung Zeilhofen nimmt den baulichen Charakter der bestehenden Ansiedlung aus ursprünglich ortstypischen Hofstellen (Winkelbauweise) auf und wirkt dadurch einer Zerstückelung durch einzelne Bebauung entgegen. Nebenanlagen sollen daher im Garagengebäude untergebracht werden.

Aufgrund des Ergebnisses aus der Grundstücksaufnahme durch das IB Eisgruber bzgl. der Höhenlage sowie aus Gründen der Nachhaltigkeit wurde das Baufenster Nebengebäude unerheblich nach Norden und nach Westen verschoben. Daraus resultierend auch das Baufenster Hauptgebäude.

Es ist beabsichtigt, die bereits bestehende Bodenplatte sowie die betonierte Westwand des bestehenden Nebengebäudes für die Garage zu verwenden.

Durch die Vorgaben zur Anpassung an das Gelände wird sich das Gebäude gut in das bestehende Gelände einfügen.

Die Holzschalung (bevorzugt naturbelassen für Verwitterung oder karbonisierte Oberflächen) dient der Verminderung der Fernsicht sowie der harmonischen Einfügung in das stark landschaftlich geprägte Gebiet.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung des Gebäudes wie Verzicht auf Dachgauben und Zwerchgiebel sowie dunkle Dachdeckung zielen ebenfalls auf die Reduzierung der Fernsicht und Einfügung in die Landschaft ab.

Es sollen möglichst ortstypische und naturnahe Materialien verwendet werden.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Ergänzung der zentralen Wasserversorgungseinrichtung durch Wasserzweckverband Erding Ost erforderlich.

Abwasserbeseitigung:

zentrale Entwässerungseinrichtung der Stadt Dorfen

Energieversorgung:

Ergänzung der elektr. Versorgung durch die Stadtwerke Dorfen erforderlich.

Müllentsorgung:

Die Müllbeseitigung muss durch den Landkreis Erding geregelt werden.

Grünordnung

Es werden Festsetzungen zur Durchgrünung mit Bäumen und Eingrünung des Plangebietes getroffen. Im Osten wird eine Fläche von 400 m² als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Streuobstwiese festgelegt. Die Streuobstwiese bildet zusammen mit der 3m breiten Eingrünung aus heimischen Sträuchern und Bäumen im Süden den Übergang und Abschluss zum Landschaftsschutzgebiet hin. Als Einfriedung werden Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune festgelegt. Es werden Vorgaben zur Fassadenbegrünung in die Festsetzungen aufgenommen. Die Zufahrt muss wasserdurchlässig ausgeführt werden.

C. Umweltbelange

Artenschutz

Der Änderungsbereich wurde von Herrn Scholz vom Umweltplanungsbüro Scholz aus Wurmsham in Bezug auf die Auslösung möglicher Verbotstatbestände untersucht. Es wurde festgestellt, dass durch das Bauvorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Vorbelastungen

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen. Die Grundzüge der Planung nach § 1 a (5) BauGB sind einzuhalten und zu berücksichtigen.

Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den

Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 (BauGB) zu berücksichtigen (§ 1 a Abs. 5 BauGB)

Immissionsschutz

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten, welche vom Bauwerber hinzunehmen sind.

D. Verfahren

Der Vorliegende Bebauungsplan wurde mit Fassungsdatum 13.04.2022 im Zeitraum vom 20.08.2022 bis 21.09.2022 erstmalig ausgelegt zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Die in der ersten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Bauausschusssitzung vom 08.02.2023 behandelt.

Der Bebauungsplan wurde mit Fassungsdatum 08.02.2023 im Zeitraum vom 06.09.2023 bis 22.09.2023 erneut ausgelegt (verkürzte Auslegung) zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Die in der zweiten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Bauausschusssitzung vom 14.02.2024 behandelt.

Diese erneute Fassung beinhaltet die aus der Behandlung der Stellungnahmen festgelegten Beschlüsse und Änderungen. Es folgt mit dieser Fassung die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Zweck der Transformation des bisherigen Verfahrens nach § 13b BauGB in §13a BauGB. (gem. §215a BauGB)

E. Auswirkungen der Planung

Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden vom Grundstücksbesitzer aufgebracht.

Buchbach, den 14.02.2023

Dorfen, den 14.02.2023

Architekt

1. Bürgermeister