

**Stadt Dorfen**

Landkreis Erding



## **Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Gmain - Begründung**

Fassung:

10.04.2024

### **Verfasser:**

baupunkt8-ingenieure

Urtlfing 8

84405 Dorfen

Telefon: 08081/9556800

Fax: 08081/9560848

Email: [info@baupunkt8.de](mailto:info@baupunkt8.de)

## **Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Gmain**

Der Ortsteil Gmain liegt am südöstlichen Rand des Gemeindegebietes der Stadt Dorfen, ca. 2,5 km südlich von Schwindkirchen im Landkreis Erding.

Der Geltungsbereich befindet sich im oberen Bereich eines nach Süden abfallenden Hanggeländes. Er umfasst fünf bestehende, vormals landwirtschaftliche Anwesen, welche mittlerweile größtenteils nicht mehr als solche genutzt werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt rund 9.263 m<sup>2</sup>.

Der gesamte Umgriff ist durch bestehende Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen und an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung angebunden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Da den Anwesen nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung die Schaffung neuer, zusätzlicher Wohneinheiten ohne Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Nebengebäude gemäß § 35 Abs. 4 nicht mehr oder nur in sehr eingeschränktem Maße möglich wäre, soll hierzu nun durch Aufstellung der gegenständlichen Außenbereichssatzung die Möglichkeit geschaffen werden.

Das Baugesetzbuch regelt hier die rechtlichen Voraussetzungen unter § 35 Abs. 6, wonach für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht (mehr) überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden kann, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Erstellung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Anlass und Ziel der Satzung ist somit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in bestehenden oder neu zu errichtenden Wohngebäuden, wodurch der Abwanderung junger, ortsansässiger Familien entgegengewirkt werden kann. Gleichzeitig wird dadurch der Bedarf an Bauplätzen in neuen Baugebieten reduziert und die Hofstruktur der bestehenden Anwesen vitalisiert.

Dorfen, den .....

Dorfen, den .....

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Florian Wimmer

.....  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister