

## **04. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 44: „Apothekergasse“**

---

Begründung

**Architekt:**

**ANGER  
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Roßmayrgasse 17 85435 Erding  
08122 88 002 0 [www.angergroh.de](http://www.angergroh.de)

Fassung vom 12.12.2018

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Apothekergasse“ soll zum 4. Mal geändert werden. Die Urfassung des Bebauungsplans stammt aus dem Jahre 1999. Derzeit liegt die 3. Änderung vor, die seit dem 28.10.2016 Rechtsgültigkeit hat.

Durch die vierte Änderung des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht begründet.

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die zulässige Grundfläche im Umgriff des B-Plans beträgt im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es handelt sich bei der Bebauungsplan-Änderung um eine Maßnahme, die insbesondere städtebaulich einen Übergang in der Höhenentwicklung zwischen Rathaus-Neubau und der südöstlich angrenzenden Altstadtbebauung schaffen soll.

## 2. Anlass und Städtebau

Anlass der 4. Bebauungsplan-Änderung ist das Bestreben der Stadt Dorfen, eine Lösung für die voneinander abweichende Höhenentwicklung und Kubaturen innerhalb der westlichen Häuserzeile am Rathausplatz zu schaffen. Insbesondere ragt der Sitzungssaal über die bestehenden Gebäude am denkmalgeschützten Rathausplatz (Ensembleschutz). Durch den Neubau des Rathauses auf Flur-Nr. 154 entstand ein Gebäude, das die Traufhöhe insbesondere der südöstlich angrenzenden kleinteiligen Bestandsgebäude überragt und deutlicher in Erscheinung tritt. Der Stadt Dorfen ist es ein Anliegen diesen Übergang vom Rathaus-Neubau auf die kleinteilige Bebauung schonend zu gestalten.

Da die Vorgänger-Bebauung des neuen Rathauses zum Teil eine zweigeschossige Bebauung aufwies, stellt das heutige Rathaus mit 3 bzw. 4 Geschossen durchaus eine einschneidende Veränderung, insbesondere für das direkt angrenzende Gebäude auf Fl.-Nr. 153/2 (Umgriff d. 4. Änderung), dar.

Dass die **Ansicht zum Rathausplatz** hin heute eine stimmige Höhenentwicklung aufweist, ist u.a. dem Umstand geschuldet, dass der Besitzer des Bestandsgebäudes im Umgriff (d. 4. Änderung) vor etwa 5 Jahren einen Umbau mit Renovierung durchführte, bei dem eine Aufstockung von 2 auf 3 Geschosse + Dach zum Rathausplatz hin durchgeführt wurde. Dabei wurde bewusst die Traufhöhe der südöstlich angrenzenden Gebäude (Flur-Nr. 152 und 153) aufgenommen. Im neuen Dachgeschoss entstanden in beide Richtungen Gauben, die aus heutiger Sicht den Übergang in der Höhenentwicklung der Altbebauung zum Neuen Rathaus städtebaulich verträglich gestalten. Auch das Vorgänger-Dach wies bereits eine breite Schleppgaube zum Rathausplatz auf.

Die Ansicht der Gebäudezeile zwischen neuem Rathaus und Einmündung der Apothekergasse wirkt heute harmonisch und soll mit dieser B-Bebauungsplan-Änderung festgeschrieben werden. Dabei kommt dem Gebäude im Umgriff eine Schlüsselposition zu, weshalb die 4. B-Plan-Änderung auf dieses einzelne Grundstück beschränkt bleibt.

Da die Gaubenausbildungen auf Flur.-Nr. 153/2 das Dachgeschoss zum (4.) Vollgeschoss machen, entspricht die bestehende Bebauung nicht mehr dem rechtsgültigen Bebauungsplan, der in diesem Bereich nur 3 Vollgeschosse vorsieht. Da jedoch nicht durch die Anzahl der Vollgeschosse eine gewünschte städtebauliche Wirkung erzielt wird, sondern in erster Linie durch einzuhaltende Höhen, Baulinien und Dachformen, Traufen etc., möchte die Stadt Dorfen die Bebauungsplan-Änderung ausschließlich über die Definition von Wand- und Firshöhen, Dachformen und Baugrenzen bzw. Baulinien bewerkstelligen. Eine Anzahl zulässiger Vollgeschosse soll nicht mehr festgesetzt werden. Die 3. Bebauungsplan-Änderung erfolgte bereits auf gleiche Weise.

Wenn man die **Gebäuderückseite** betrachtet, bemerkt man den sehr deutlichen Höhenunterschied zwischen neuem Rathaus und der vorhandenen Bebauung im Südosten. Die Rathauswand grenzt direkt an das Bestandsgebäude im Umgriff (Flur-Nr. 153/2). Die bestehende Dachterrasse auf Ebene des 2. OGs wird von der direkt angrenzenden fensterlosen Rathauswand um etwa 5,5 m - also zweigeschossig - überragt. Er plant sein Gebäude im rückwärtigen Bereich um ein Geschoss zu erhöhen und damit ein zusätzliches Zimmer für eine vermietete Wohnung im 2. Obergeschoss zu schaffen. Die aktuell bestehende Dachterrasse soll ein Geschoss darüber wieder neu entstehen, womit der Höhengsprung zum Rathaus um ein Geschoss abgemildert wäre und eine Höhenstaffelung der Gebäude hervorgerufen wird. Zum südöstlich angrenzenden Bestandsgebäude auf Flur-Nr. 153 ergäbe sich durch die geplante Aufstockung ebenfalls ein Höhengsprung von einem Geschoss. Auf diese Weise käme dem Gebäude im Umgriff auch auf der Rückseite eine Übergangsfunktion in der Höhenentwicklung zu.

### 3. Planungsziel

Die Stadt Dorfen möchte diese Bauentwicklung auf dem einzelnen Grundstück zulassen bzw. das bereits bestehende Dachgeschoss (im Bereich a) in der aktuellen Ausführung belassen. Da beides – Gaubenausbildungen, sowie die geplante Aufstockung an der dem Rathausplatz abgewandten Seite - die städtebauliche Dominanz des Rathauses relativieren und den Unterschied zur benachbarten niedrigeren und auch kleinteiligeren Bebauung reduzieren wird, möchte die Stadt Dorfen die Baubestrebungen des Eigentümers (Aufstockung auf der Südwestseite im Bereich b) und auch die Beibehaltung des bestehenden Dachgeschosses im Umgriff (Bereich a) unterstützen.

Grundsätzlich darf und soll das Dorfener Rathaus im Vergleich zur benachbarten kleinteiligen Bebauung dominant erscheinen. Die Ausnahmestellung in Form und Höhe war der Stadt Dorfen

in der Planungsphase des Rathauses durchaus bewusst und städtebaulich gewünscht. Es besteht das Bestreben im Stadtrat den Übergang zur angrenzenden Bebauung mittels Abstufung harmonisch zu gestalten ohne dabei eine Erhöhung sämtlicher umgebenden Bestandsgebäude im Quartier zuzulassen oder die Wirkung des Rathauses zu schmälern.

#### 4. Inhalt der 4. Änderung

Die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen ersetzen die bisher gültigen Festsetzungen der Urfassung und der 3 vorhergehenden Änderungen.

a) Unverändert bleiben insbesondere die Art der baulichen Nutzung (Gebietskategorie Kerngebiet), die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 1, die Baugrenzen, die geschlossene Bauweise und die vorgegebene Firstrichtung.

b) Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung:

Der Umgriff der 4. B-Plan-Änderung wurde in 3 Festsetzungsbereiche (Bereich a, b, und c) untergliedert. Entfallen sind die Festsetzungen zur Anzahl von Vollgeschossen. Diese wurden durch Festsetzungen von konkreten Wand- und Firsthöhen über dem jeweiligen Straßenniveau ersetzt.

Im zum Rathausplatz hin gelegenen **Bereich a** wird dadurch die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete (Obergrenze gem. §17 Abs. 1 BauNVO maximal 3 Vollgeschosse) um 1 Vollgeschoss überschritten. Hier werden nun 4 Vollgeschosse möglich. Mittels dieser neuen Höhen-Festsetzungen möchte man den Ist-Zustand im zum Rathaus hin gelegenen Gebäudeteil festschreiben. Der **Bereich b** darf um ein Geschoss erhöht werden (bisher 2, jetzt 3 Vollgeschosse möglich).

Im **Bereich c** wurde der Jetzt-Zustand mit den bestehenden Höhen festgeschrieben um einen Rücksprung von mindestens 2 m gegenüber **Bereich b** in der Fassade zu erzwingen.

Gerade die räumliche Enge historischer Quartiere mit engen Gassen trägt maßgeblich zum Charakter einer Altstadt bei. Die Stadt Dorfen ist zudem der Auffassung, dass durch Innenverdichtung und damit auch durch die Erhöhung der Wohnfläche in der Altstadt, die Zentralität von Dorfen gestärkt wird. Zudem wirkt sich eine höhere Zahl von Bewohnern in einer von Wohnungsknappheit geprägten Region positiv auf die Belebung der Dorfener Altstadt und letztlich auch auf den regionalen Wohnungsmarkt aus. Mit dieser Bebauungsplan-Änderung will man flächensparendes Bauen, wie es §1a Abs. 2 BauGB vorsieht, fördern.

In Anbetracht der grundsätzlichen Notwendigkeit des Flächensparens und dem Bestreben der Stadt Dorfen die innerstädtische Struktur mit ihrem ihr eigentümlichen Altstadtcharakter zu erhalten, rechtfertigt die Stadt Dorfen die Überschreitung des Maß der baulichen Nutzung bei der Geschossigkeit gegenüber § 17 Abs. 1 BauNVO im **Bereich a**. Gleichzeitig liefern die unter 2. und 3. genannten städtebaulichen Gründe einer erwünschten Höhenstaffelung

zwischen Rathaus und südöstlich anschließender Bebauung eine ausschlaggebende Begründung für die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist es möglich von der Bayerischen Bauordnung im Bebauungsplan abweichende Abstandsflächen festzulegen. Über die Definition von Wandhöhen an der südwestlichen Grundstücksgrenze (**Bereich c bzw. südwestliche Seite Bereich b**) werden die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung geringfügig unterschritten, da der Zwischenraum zwischen vorhandener und noch nicht realisierter Bebauung des Besonderen Wohngebiets lediglich 7,5 m betragen wird (s. Schema-Schnitt).

In einer eng bebauten historischen Altstadt gelten grundsätzlich andere Maßstäbe in punkto Belichtung als im frei geplanten Raum. Ein Einhalten von Abstandsflächen ist oft nicht möglich, insbesondere hinsichtlich der Notwendigkeit der Nachverdichtung und dem Bestreben der Stadt die Altstadt lebendig zu halten.

Trotzdem muss gesundes Wohnen und Arbeiten in betroffenen Geschossen gewährleistet bleiben. In Anbetracht der Orientierung nach Nordosten ist eine direkte Fassadenbesonnung des gegenüberliegenden, aber noch nicht realisierten Gebäudes im Besonderen Wohngebiet aufgrund des sehr niedrigen Sonnenstands ohnehin nicht möglich.

Im Hinblick auf die Lichtverhältnisse ist in der aktuellen Rechtsprechung anerkannt, dass die Einhaltung eines Lichteinfallwinkels von 45° in Höhe der Fensterbrüstung bei Fenstern von Aufenthaltsräumen grundsätzlich eine ausreichende Belichtung sicherstellt. Dies kann durch den festgesetzten Fassadenrücksprung erreicht werden, so dass gesundes Arbeiten im Erdgeschoss (kein Wohnen im EG festgesetzt) des gegenüberliegenden Gebäudes möglich bleibt (s. Schema-Schnitt).

Von einer ausreichenden Belüftung in der Apothekergasse kann aufgrund des in der Nähe befindlichen Dorfer Stadtparks ausgegangen werden.

c) Bauweise, bauliche Gestaltung:

Baulinie: Grundsätzlich wurde die bisher festgesetzte Baulinie am Rathausplatz in die 4. Bebauungsplan-Änderung übernommen. Ab einer Höhe von 9,8 m über Straßenniveau wurde allerdings ein Fassadenrücksprung um mindestens 0,75 m festgesetzt. Dadurch wird die Traufhöhe der benachbarten Häuser auf den Flurnummern 152, 153 aufgenommen. Trotz Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung über die neu festgesetzten Wandhöhen (jetzt 4 Vollgeschosse möglich), werden durch den festgesetzten Fassadenrücksprung vom Rathausplatz her weiterhin nur 3 Geschosse wahrgenommen. Es soll über die verbindenden Elemente der durchlaufenden Traufe und der gleichen Firsthöhe zusätzliche gemeinsame

Elemente für die Häuserzeile entstehen, die dem Charakter des Dorferer Denkmal-Ensembles nicht widersprechen (siehe auch Begründung unter 6.e). Gleichzeitig erfolgt mit der Erhöhung der maximalen Wandhöhe auf 11,6 m eine moderate Annäherung an die Höhe des neuen Rathauses.

Dachformen: Im **Bereich a** wurden die Dachform Satteldach festgesetzt. Aufgrund der gedeckelten Firsthöhe ist es nicht notwendig eine Dachneigung festzulegen. In den Bereichen b und c sind wie bisher Flachdächer vorgeschrieben.

Aufbauten und Anlagen für den Brandschutz: Um das Denkmal-Ensemble am Rathausplatz nicht zu beeinträchtigen, dürfen Anlagen, die den abwehrenden Brandschutz unterstützen, nicht zum Rathausplatz hin orientiert werden. Rettungswege, die außenliegende Geländer, Trittstufen, Leitern, etc. erfordern, müssen über die dem Rathausplatz abgewandte Seite geführt werden.

Ebenso sollen Aufbauten zur Belichtung oder Rauchabzugsschächte, die im Bereich b liegen, an Bereich a angelagert werden und gleichzeitig mind. 7,5 m vom Straßenraum Apothekergasse zurückliegen. Auch hier soll die Ensemble-Wirkung möglichst wenig gestört werden.

Dachterrassen: Dachterrassen sind bis zu den Grundstücksgrenzen hin zulässig, was dem Charakter der geschlossenen Bauweise entspricht. Bereits jetzt werden Teile der niedrigeren Dachflächen auf der Rückseite des Rathausplatzes als Dachterrasse genutzt. Auch auf Dachflächen des neuen Rathauses wurden Terrassen geschaffen, die an die Grundstücksgrenzen heranreichen.

## 5. Grünordnung

Die Grünordnung wird nicht geändert.

## 6. Weitere Auswirkungen durch die 4. Bebauungsplan-Änderung:

### a) Schutzgut Mensch:

Durch die 4. B-Plan-Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Zum Rathausplatz hin werden die Abstandsflächen vollständig eingehalten. Auf der Rückseite ist trotz Unterschreitung mit keiner Beeinträchtigung für gesundes Wohnen und Arbeiten zu rechnen (s. 4.b).

### b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pflanzen und Tiere sind durch die B-Plan-Änderung nicht betroffen.

c) Schutzgut Boden und Wasser

Die Bebauungsplan-Änderung gefährdet weder Boden noch Grundwasser. Der Versiegelungsgrad wird durch die Veränderungen nicht erhöht.

d) Schutzgut Klima und Luft

Es liegen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf Klima und Luft vor.

e) Schutzgut Stadtbild und Ensembleschutz

Der Umgriff befindet sich im denkmalgeschützten Bereich (Ensemble-Nr. E-1-77-115-1) der Dorfer Altstadt. Durch die geplanten Änderungen wird das Stadtbild zwar verändert, doch wirken sich die Änderungen nicht maßgeblich auf den Gesamteindruck des Denkmal-Ensembles aus. Insbesondere auf der **Rückseite** der Gebäude trifft man bereits jetzt auf eine heterogene Ansammlung von Baukörpern und Fassaden aus verschiedenen Zeiten (mit zahlreichen Elementen aus der Neuzeit, z. B. Garagentore und Fenster, etc.) so dass die geplante Aufstockung um ein Geschoss keine einschneidende Veränderung und vor allem keine negative Wirkung im Denkmalsinne in der vielschichtigen Umgebung bewirkt.

Anders verhält es sich mit dem **Erscheinungsbild am Rathausplatz**. Hier ist es der Stadt Dorfen besonders wichtig das vorhandene Stadtbild nicht bzw. nur unwesentlich zu verändern, um dem Ensembleschutz und damit die für Dorfen typischen Straßenzüge und Stadtansichten zu erhalten.

Auf der Rathausplatz zugewandten Seite sollen aus diesem Grund keine Anlagen des abwehrenden Brandschutz' installiert werden, da hier eine Beeinträchtigung im Denkmalsinne zu erwarten wäre. Gemeint sind fest installierte Austritte, Leitern o.ä., die zur Rettung von Personen im Brandfall herangezogen werden. Der im Dachspitz vorgesehene Aufenthaltsraum soll über die dem Rathausplatz abgewandte Seite – und damit der für den Ensembleschutz geringerwertigen Seite evakuiert werden. Der Grundstücks-Eigentümer lässt momentan auf dieser Basis ein Brandschutzkonzept für sein Gebäude erstellen.

Ebenso wurden Lüftungsanlagen in ihrer Höhe begrenzt und müssen mind. 3 m von der Baulinie zurückgesetzt werden, um vom Straßenraum aus wenig in Erscheinung zu treten.

Die bestehenden Gauben im **Bereich a**, wie sie durch die Festsetzung der Wandhöhe und des Wandrücksprungs festgeschrieben werden (s. Festsetzung 4.b), fügen sich in die Stadtansicht am Rathausplatz harmonisch ein. Bereits auf anderen Gebäuden sind (z.T. historische) Gauben vorhanden, z.B. die gemauerte Gaube auf Flur-Nr. 151 und die weniger dominanten Gauben in unterschiedlicher Breite und Ausführung auf den Dächern der Flur-Nummern 152 und 153. Die Dachlandschaft weist dadurch eine gewisse Heterogenität auf. Durch den bewusst festgesetzten Wandrücksprung auf Höhe 9,8 m mit Pultdachabdeckung wird eine durchgehende Traufe im Bereich der Flur-Nummern 152, 153 und 153/2 provoziert.

Diese wirkt sich beruhigend auf die Dachlandschaft aus und betont gleichzeitig die Gemeinsamkeiten der Gebäude. Die durchlaufende Traufe ist das verbindende und ordnende Element dieser drei Häuser, die sich zwischen dem höheren Rathaus und dem die Häuserzeile punktiert abschließenden Gebäude auf Flur-Nummer 151 befinden. Das Gebäude im Umgriff (Flur-Nr. 153/2) wird durch die durchlaufende Traufe weiterhin als dreigeschossig wahrgenommen, obwohl rein rechnerisch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist.

Auf diese Weise erhofft man sich eine Beeinträchtigung des Stadt-Ensembles am Rathausplatzes wirksam zu vermeiden.

f) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine negativen Auswirkungen bekannt.

g) Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft

In Bezug auf den Umgang mit Grund und Boden finden keine nachteiligen Veränderungen statt. Die versiegelte Fläche bleibt unverändert.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

h) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Bebauungsplan-Änderung löst keine Ausgleichs-Maßnahmen aus, da die GRZ unverändert bleibt.

**Aufgestellt:**

Dorfen, .....

Erding, .....

\_\_\_\_\_  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Alexander Groh, Dipl.-Ing. Architekt

Fotoanlagen:



*Ansicht Rathausplatz, Blickrichtung nach Süden*



*Ansicht Apothekergasse, Blickrichtung nach Norden*