

## **2. Änderung zum Bebauungsplan (Teilaufhebung): Nr. 36 „Bachmayer Stadl“**

---

Begründung

**Verfasser und 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 **09.03.2022**

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Stadt Dorfen wird der Bebauungsplan Nr. 36 „Bachmayer Stadl“ geändert werden. Eine Teilfläche soll aus dem Bebauungsplan entnommen werden (Teilaufhebung).

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1996 aufgestellt und im Jahr 2002 geändert. Dies ist die 2. Änderung des Bebauungsplans.

Der Planbereich umfasst die nördliche Teilfläche der Flurnummer 193, Gemarkung Dorfen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Dorfen und ist öffentlich gewidmet. Während sie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachmayer Stadl“ als Grünfläche mit 6 Parkplätzen dargestellt ist, ist die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

Durch die Teilaufhebung wird der Bebauungsplan „Bachmayer Stadl“ in seinen Grundzügen nicht verändert, da es sich um eine untergeordnete Fläche handelt. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte.

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht begründet.

Die Änderung wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.



*Umgriff im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen: Fläche blau umrahmt, ohne Maßstab*

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit der Fläche der Teilaufhebung

Der Aufhebungsumgriff der 2. Bebauungsplan-Änderung umfasst mit knapp 1500 m<sup>2</sup> Fläche den nördlich des Schießhallenplatzes gelegenen Bereich der Flur-Nummer 193 der Gemarkung Dorfen. Die aktuelle Ausgestaltung der städtischen Fläche entspricht nicht dem bisher gültigen Bebauungsplan. Auf der Fläche wurde eine sog. „Parkharfe“ ausgebildet, mit einer deutlich größeren Anzahl an Parkplätzen als es der Bebauungsplan vorsieht. Die einzelnen Stellplätze sind schräg gegeneinander versetzt um einen Bereich mit Baumbestand angeordnet.



Luftbild mit Darstellung des Änderungsumgriffs, ohne Maßstab

## 3. Anlass und Begründung der Teilaufhebung

Südlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 36, „Bachmayer Stadl“ soll auf der Flurnummer 191 ein Gebäude für den kommunalen Wohnungsbau entstehen. Laut aktueller Planung kommt das Gebäude zum Teil auch auf der Flurnummer 193 zu liegen. Dieser Bereich ist Teil des Bebauungsplans „Bachmayer Stadl“. Da die Flurnummer 191, auf der sich der Hauptteil des Wohngebäudes befinden wird, nicht Teil des Bebauungsplans ist, kommt es zum Konflikt, der durch die Teilaufhebung der Umgriffsfläche gelöst werden soll.

Zudem ist die Fläche, die dem Bebauungsplan entnommen werden soll, bereits jetzt nicht gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans gestaltet. Sie weist trotz Baumbestands in erster Linie den Charakter eines Parkplatzes auf. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht dagegen nur eine geringe Anzahl an Parkplätzen (lediglich 6 Längsparker) vor. Da Parkplätze im Bereich des

Schießhallenplatzes aufgrund des südlich gelegenen städtischen Bauhofs und anderer Gewerbeeinheiten im inneren Stadtbereich weiterhin benötigt werden, macht es Sinn die Fläche aus dem längst nicht mehr der städtebaulichen Situation angepassten Bebauungsplan zu entnehmen. Da der südliche Teil der Parkharfe aufgrund des Neubaus nicht beibehalten werden kann und eine Umgestaltung erfahren muss, möchte die Stadt Dorfen den ganzen Bereich der Parkharfe auf Flurnummer 193, Gemarkung Dorfen, aus dem Bebauungsplan herauslösen. Auf diese Weise kann die Fläche zusammen mit dem kommunalen Neubau nach §34 BauGB flexibel im Sinne des Flächennutzungsplans weiterhin als öffentlicher Parkplatz gestaltet werden.



Aktuelle Planung des kommunalen Wohnungsbaus am Schießhallenplatz mit Umgriff der Teilaufhebung (schwarz gestrichelte Umrahmung); kein Maßstab

#### **4. Weitere Auswirkungen:**

Die Belange nach §1a Abs. 1 und 5 BauGB zum Umweltschutz wurden durch die Verfasser und die Stadt Dorfen geprüft.

In Bezug auf den Umgang mit Grund und Boden finden durch die Bebauungsplan-Änderung keine nachteiligen Veränderungen statt. Die Fläche wird zwar zum geringen Teil durch das kommunale Wohngebäude überbaut, was bisher nicht der Fall war, allerdings wird die grundsätzliche Nutzung im Sinne des Flächennutzungsplans als öffentlicher Parkplatz beibehalten. Das neue Gebäude stellt eine Maßnahme zur Wohnraumgewinnung im sozialverträglichen Sinne dar und ist der gegenwärtig sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und den anhaltend hohen Immobilien- und Mietpreisen geschuldet. Da ein Vorgängergebäude auf Flurnummer 191 abgerissen wird, wird es faktisch kaum Veränderungen bei der Bodenversiegelung rund um den Schießhallenplatz geben.

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

#### **Aufgestellt:**

Dorfen, .....

Erding, .....

---

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

---

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh