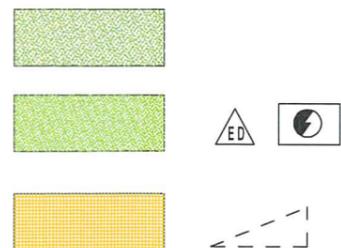




WA 2	0
II	ED
GR	max. 130 m ² E
GR	max. 150 m ² D
GF	max. 272 m ² E
GF	max. 316 m ² D

STADT DORFEN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 86 "Eibach WEST"



LAGEPLAN M = 1 : 500

Fassung: 20.09.2022
 Planverfasser:
 Sankt Wolfgang, den 20.09.2022
 Änderung 26.01.2024
 ENDFASSUNG: 31.07.2024

Hochbauplanungsbüro
 Bauplanung - Bauleitung

SEISENBERGER
 Gewerbestraße 12, 84427 Sankt Wolfgang
 Tel.: 08085 1447 Fax: 08085 9394818
 www.hochbau-seisenberger.de * info@hochbau-seisenberger.de

BEBAUUNGSPLAN

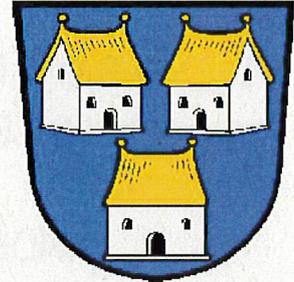
Nr. 86 " Eibach West "

1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13b und 215a BAUGB

Gemeinde : Stadt Dorfen

Landkreis : Erding

Regierungsbezirk : Oberbayern



Stadt Dorfen
Rathausplatz 2

84405 Dorfen

Fassung 20.09.2022

Geändert : 14.02.2024

Geändert :

Endfassung : 31.07.2024

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 86 " Eibach West "

1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13b und § 215 a BAUGB

Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb gekennzeichneten Flurstücke und Flächen von Flurstücken. 1457/2, 1459/1, 1459/2 und 457/49

Die Stadt Dorfen erlässt auf Grund des §10 in Verbindung mit den §1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs 3 und 4, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Plandatum:

Vorentwurf:	Fassung	20.09.2022
	Geändert	: 14.02.2024
	Endfassung:	31.07.2024

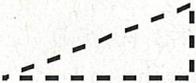
Planfertiger:



SATZUNG

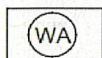
A) Festsetzungen durch Planzeichen

Seite 1

- A.01  Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 Bau NVO
- A.02  Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Straßenbreite
- A.03  Zahl der Geschoße als Höchstmaß
- A.04  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- A.05  Firstrichtung Satteldach
- A.06  Regenrückhaltebecken
- A.07  Vorgartenzone von Bebauung Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhalten
- A.08  öffentlich Grünfläche
- A.09  Sichtdreieck - Sichtfeld
- A.10  offene Bauweise, für den gesamten Geltungsbereich
- A.11  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

B) Festsetzungen durch Text

B.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gem § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
Es gilt die offene Bauweise

Nebenanlagen nach 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 12 m² Quadratmeter bei Einzelhäuser und 8 m² pro DHH und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

Seite 2

B.2.1 Max. zulässige Grundfläche:

Einzelhäuser	max. 130 m ² GR	Grundfläche
Doppelhäuser	max. 150 m ² GR	Grundfläche
Garagen	max. 50 m ² GR	Grundfläche

B.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Grundfläche darf durch Terrassen um bis zu 30 m² bei Einzelhäuser und 15m² pro DHH überschritten werden.

Es wird zusätzlich eine Gesamt-GRZ von max. 0,3 festgesetzt.

Diese darf gem.§ 19 Abs. 4 BauNVO um 75 % überschritten werden.

Erdgeschoßige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,50 m und bis zu einer Größe von 12 m² bei Einzelhäuser und 8 m² pro DHH , sowie Balkone , Vorbauten und Dachüberstände sind außer im Bereich der Vorgartenzone, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Die Abstandsflächen nach BayBO bleibt hiervon unberührt.

Vor die Außenwand vortretende Bauteile im Sinne des Art.6 Nr.3 BayBO, z.B. Eingangsüberdachungen, Erker, Balkone, dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5m überschreiten, wenn sie von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Max. zulässige Geschossfläche:

Einzelhäuser	max. 272 m ² GF	Geschossfläche
Doppelhäuser	max. 316 m ² GF	Geschossfläche
Einfamilienhäuser		max. 2 WE
Doppelhaushälfte		max. 1.WE und 2.WE von max 45m ²

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Bei Grenzgaragen kann die Traufwandhöhe von 3,0 m im Mittel an der Grundstücksgrenze bedingt durch die Hangneigung um 50 cm überschritten werden !

B.3 Äußere Gestaltung

B.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind, bis 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig.

B.3.2 Gebäude:

WA2

Die maximale Wandhöhe ist auf 5,00 m festgesetzt.

WA2

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Höhenlage der Gebäude:

z.B. OK 483,50 höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden über NN; z.B. höchstens 483,50 m über NN.

- B.3.3** Bei Dachneigung ab 35 ° ist pro Doppelhaushälfte auf jeder Hausseite 1 Dachgaube zulässig, bei Einzelhaus 2 pro Hausseite.
Die max. Breite darf 1,60 m nicht überschreiten.
Die Verwendung von Kupfer, Zink und Blei für Oberflächen, die in das Reckenrückhaltebecken entwässern, ist nicht zulässig.

Zwerchgiebel bei Einzelhaus 3,50 m 1x pro Hausseite

Breite bei Doppelhaus 4,50 m 1 gemeinsamer Zwerchgiebel pro Doppelhaus
(Der Nachbauende hat sich dem Erstbauenden anzupassen)

Zwerchgiebelfirst mind. 0,4 m unter First Hauptgebäude.

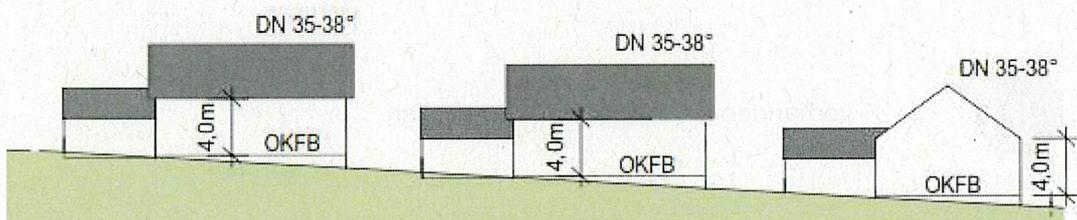
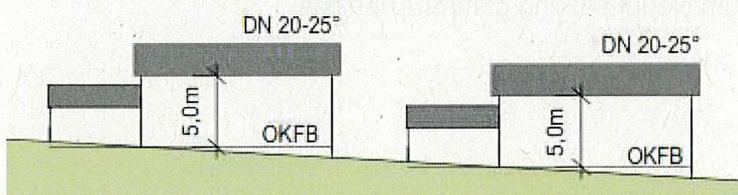
Doppelhaushälften sind profilgleich auszuführen der Nachbauende hat sich dem Erstbauenden anzupassen.

WA2 Variante 1 oder 2

Dachneigung 35-38° bei einer gewählten Wandhöhe von 4,00 m oder

Dachneigung 20-25° bei einer gewählten Wandhöhe von maximal 5,00 m.

Planungsbeispiele Schemaschnitte M 1:500

VARIANTE 1**VARIANTE 2**

B.3.4 Stellplätze und Garagen:

Ga

Flächen- Umgrenzung für Garagen,

St

Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze



Garagenzufahrt in Pfeilrichtung

Garagen und Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Je Grundstück dürfen Garagen eine maximale Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

B.3.5 Einfriedungen:

Gartenmauern sind nicht zugelassen. Einfriedungen sind sockellos herzustellen. Sämtliche Einfriedungen dürfen höchstens 1,10 m hoch sein und müssen für Kleinsäuger einen Abstand zum Boden von mind. 15 cm einhalten. Einfriedungen zwischen Garagen und Straße sind unzulässig. In der Vorgartenzone parallel zur Ortsdurchgangsstraße sind keine Einfriedungen zugelassen.

B.4 Grünordnung

4.1



Gehölzbestand. zu erhalten

4.2



Sträucher Neupflanzung gemäß Artenliste

4.3



vorhandener Einzelbaum, zu erhalten

4.4



Einzelbaum Neupflanzung gemäß Artenliste

Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar.

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten

Bäume: Hochstamm 3xv. mDb. Stu.20-25

Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen, Thujen und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Vorgartenzone muß mind. 2,5 m über Straßenniveau liegen.

Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies und Pflastersteine bzw. Plattenbeläge mit Grasfugen zu verwenden.

Die Artenauswahl der Pflanzungen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:

Acer campestre - Feld-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle

Betula pendula - Hänge-Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Rot-Buche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Tilia cordata - Winter-Linde

Obstbäume

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gew. Liguster

Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum

Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere

Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 10.07.81

(Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (mind. 4 m) zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten !

Die privaten Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude

vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden

Gehölze sind zu pflegen. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

Südlich des Planbereiches verläuft der Vilstalradweg.

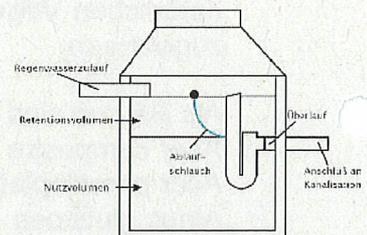
Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird auf Neuanlage von Bäumen verzichtet.

Für den Fall, dass trotzdem Baumpflanzungen im Bereich des Vilstalradwegs realisiert werden sollen, sind diese in jedem Fall mit dem Staatlichen Bauamt sowie dem Landkreis (Fachbereich 12 - Liegenschaftsverwaltung) im Vorfeld abzustimmen.

5. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

5.1 Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt od. Schotterrasen
Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

5.2 Die anfallenden Dachabwässer werden durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen (mind 5,00m³ Rückhaltevolumen) als Kombination von Regenrückhaltung Regenwassernutzung zurückgehalten und durch einen Schlauch gedrosselt über Rigolen versickert. Grundsätzlich kann aufgrund des Bodengutachtens aus dem Jahr 2010 von einer Versickerung ausgegangen werden. Vor Bekanntgabe des Bebauungsplanes ist jedoch mittels Bodengutachten nachzuweisen, dass eine Versickerung möglich ist. Als Bemessungsgrundlage wird wie vom Tiefbauamt empfohlen ein 10-jähriges Regenereignis herangezogen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wurde schematisch ein zusätzliches Regenrückhaltebecken dargestellt.



Das Gebiet der o.g. Bauleitplanung liegt weder in einem Ü-Gebiet noch WSG. Maßgebend für Versickerung ist

- o die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV),
- o die Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und
- o das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten
Besonders hingewiesen wird auf §3 Abs.1 NWFreiV.

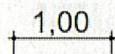
Bei Niederschlagswasser und Starkregenereignissen sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen. (Eigenvorsorge)

Besonders hingewiesen wird auf den Leidfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge und die Hochwasserfibel für Objektschutz.

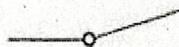
5.3 Die Schmutz- u. Regenwasser- Entwässerung ist im Bauplan darzustellen !

6. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

7. Vermassung

Vermassung in Metern, z.B. 1,00 m

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



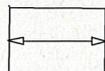
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



Höhenschichtlinie, z.B. 484,00 NN



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung



Parzellen-Nr. im Bereich der Bebauungsplan-Änderung, z.B. 1



Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen



Trafostation

Flurstücknummer, z.B. 1459/1

Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Verordnung für die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) ist einzuhalten.

Dementsprechend ist auch das Waschen von Kraftfahrzeugen auf den Grundstücken nicht zugelassen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten dass die Leitungen der Deutschen Telekom nicht verändert bzw. beschädigt werden. In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen, die eine ungehinderte Nutzung ermöglichen.

Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen hat mit dem Erschließungsträger zu erfolgen. Für die Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Belange der Trinkwasserversorgung sind mit dem AZV abzustimmen.

Die Grundstücke sind derzeit noch nicht an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Erding-Ost angeschlossen.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes verlaufen zwei Haupt-Trinkwasserleitungen DN 200 AZ und DN 250 AZ, diese dürfen weder überbaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen bzw. Sträucher überpflanzt werden. (ein genauer Verlauf der Leitungen ist nicht bekannt)

Die wassermäßige Erschließung der geplanten Grundstücke erfolgt über die o.a. Versorgungsleitung DN 200 AZ und einer neu zu verlegenden Versorgungsleitung DN 100 PE (ca. 65 m) in der geplanten Stichstraße.

Die geplanten Wohnhäuser können dann über eigene Grundstücksanschlussleitungen an der neu verlegten Versorgungsleitung angeschlossen werden. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

Für die Kabelverlegung wird die übliche Zone von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe benötigt. Die Kabeltrassen dürfen nicht bepflanzt werden. (Berücksichtigung bei der Außengestaltung)

D) Hinweise durch Text

Seite 9

1. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.
2. Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.
3. Der Einsatz von Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.
Standort für Solaranlagen: Satteldächer
4. Garagen, Stellplätze und Fahrradstellplätze sind wie in der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen zu errichten.

5. **Landwirtschaftliche Immissionen:**

Durch die Umsetzung des Bauprojektes entfällt eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit guter Bodenqualität.

Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen Fläche zu minimieren wird der Oberboden abgetragen und auf ertragärmeren Standorten verteilt.

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

Des Weiteren muss auch sichergestellt sein, dass durch die Planung, die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und Entwicklung nicht behindert und eingeschränkt werden.

6. Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden

Seite 10

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8 Abs. 1 + 2 DSchG zu beachten: Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

7. Plangenaugigkeit

Amtliches Katasterblatt M = 1 : 500

Digitale Flurkarte (DFK) von der Stadt Dorfen vom 30.03.2022

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Dorfen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Hochbauplanungsbüro Seisenberger, keine Gewähr übernommen werden.

8. Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

9. Altlasten:

Im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlasten verdachtsflächen von dieser Änderung des Bebauungsplans betroffen. Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/ Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren.

E) Verfahrensvermerke zur Bebauungsplanänderung

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 09.11.2022 gefasst und am 14.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Verkehrsausschuss gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.02.2024 hat in der Zeit vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

3. **Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 14.02.2024 hat in der Zeit vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 stattgefunden § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

4. **Satzungsbeschluss:**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 31.07.2024 wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 31.07.2024 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den 02.08.2024.....



Siegel

.....
Grundner 1. Bürgermeister

5. **Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 30.01.25; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.7.24 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 14.03.2025.....



Siegel

.....
Grundner 1. Bürgermeister

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB

für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Eibach West“
Fassung 14.02.2024

Stadt Dorfen, Landkreis Erding



A. Einleitung

Die Stadt Dorfen plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Eibach West“ zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Ein Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB wurde in der geltenden Fassung vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet und soll nun gemäß §215a BauGB abgeschlossen werden. Die Bauparzellen grenzen unmittelbar nordwestlich an den Bebauungsplan Nr. 86 „Eibach West“. Mit der Änderung sollen die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist ein Teil eines Gesamtkonzeptes für einen ca. 2.700 m² großen Bereich nordwestlich von Eibach. Der zum 01.01.2024 in Kraft getretene § 215a „Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung“ eröffnet die nachfolgend beschriebene Möglichkeit zur Beendigung von entsprechenden Bebauungsplanverfahren:

Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt

werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

§ 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

B. ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG (Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB)

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in der Vorprüfung des Einzelfalles die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete darzustellen. Die Vorprüfung des Einzelfalls dokumentiert, ob durch die Änderung des Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen.

1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Durch die Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit der Bebauungsplanänderung werden klare Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemacht. Im Änderungsbereich vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert. Es gilt die offene Bauweise. Der Bebauungsplan setzt damit einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält.

- Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Anhaltspunkte, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegensteht, bestehen nicht. Das Plangebiet erweitert die nordwestliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86 „Eibach West“, somit erweitert die 1. Änderung (Erweiterung) den Bebauungsplan lediglich. Die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes und aller bisheriger Änderungen bleiben unberührt.

- Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Im Gemeindegebiet der Stadt Dorfen besteht insgesamt ein hoher Wohnraumbedarf, welcher durch Umnutzung/Reaktivierung oder Nachverdichtung innerörtlicher Potenzialflächen oder Gebäude derzeit nicht vollständig gedeckt werden kann. U.a. durch die vorgesehene Festsetzung einer Grundflächenzahl wird das Maß der zulässigen Nutzung und damit der Bodenversiegelung gezielt geregelt und damit eine maßvolle Ausnutzung gesichert. Die angestrebte Bebauungsplanänderung umfasst eine Grundfläche von nur 0,27 ha und erweitert die nordwestliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86 „Eibach West“. Eine nachhaltige Entwicklung wird damit gefördert. Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste bzw. durch die negative Veränderungen diesbezüglich zu erwarten wären.

- Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Das Baugebiet ist anthropogen überprägt und wird aktuell als intensives Grünland genutzt. Durch eine bauliche Nutzung kann es zu gewissen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (zusätzliche Versiegelung), Pflanzen und Tiere sowie Wasser (Reduktion der Versickerungsleistung) kommen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen im Zusammenhang mit den festgesetzten Nutzungszahlen äußerst beschränkt sind. Ebenso wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erheblich vergrößern, sodass keine wesentliche Luftverschmutzung oder erheblich größere Lärmbelastungen zu erwarten sind. Durch die Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.

- Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.

- Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Bei Neubauten kann es zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung durch Baustellenverkehr kommen. Dauerhafte Neubelastungen und Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß wesentlich hinausgehen sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung eines Gebietes größeren Umfanges.

- Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten. Die Bauparzellen grenzen unmittelbar nordwestlich an den Bebauungsplan Nr. 86 und damit an einen vorgeprägten Bereich an. Die Planung wird aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt.

- Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Ein besonderes Umweltrisiko wird nicht gesehen, da die Bauparzellen unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 86 angrenzen. Die Lage des Änderungsgebietes beinhaltet auch keine besonderen Risiken. Für die menschliche Gesundheit werden durch die Änderung keine konkreten Gefahren gesehen.

- Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf den relativ kleinen Umfang des Baugebietes und werden als sehr gering eingestuft. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

- Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Änderungsgebietes liegt nicht vor. Es handelt sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche ohne weitere relevante Vegetationsbestände. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im

betroffenen Gebiet zu erwarten. Es erfolgt keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten.

- Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

2.6 folgende Gebiete

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetzes

- keine Betroffenheit

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst

- keine Betroffenheit

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst

- keine Betroffenheit

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

- keine Betroffenheit

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

- keine Betroffenheit

2.6.6 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

- keine Betroffenheit

2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind **- keine Betroffenheit**

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

- keine Betroffenheit

2.6.9 in amtliche Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahme“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Dorfen, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

- keine Betroffenheit

C. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung Nr. 86 „Eibach West“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle abwägungsrelevanten Umweltbelange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden.

Damit kann das Verfahren zur Änderungen des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Beurteilung gemäß aktuellem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

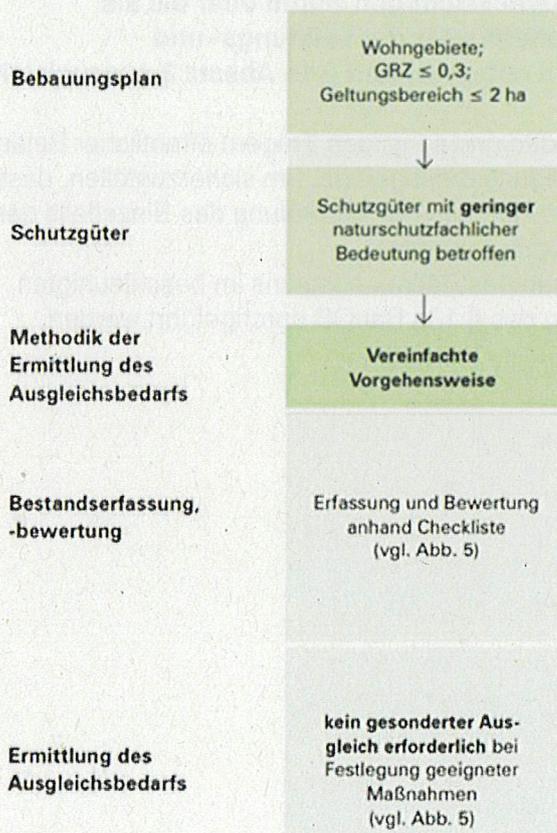
A.) PRÜFUNG, OB EIN AUSGLEICHSPFLICHTIGER EINGRIFF VORLIEGT gem. Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Abb. 4)

- a. Bebauungsplan: Wohngebiet; GRZ \leq 0,3, Geltungsbereich $<$ 2 ha
- b. Schutzgüter: Schutzgüter mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung
- c. Methodik der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: Vereinfachte Vorgehensweise

→ Voraussetzungen für vereinfachte Vorgehensweise liegen vor

- d. Bestandsbewertung: anhand Checkliste (Abb. 5)
- e. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: kein gesonderter Ausgleichsbedarf erforderlich bei Festlegung geeigneter Maßnahmen (vgl. Abb.5)

Abb. 4 | Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung



B.) VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE ANHAND CHECKLISTE

Abb. 5 | Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	✓	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabentyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	✓	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: ... Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO	✓	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	✓	<input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	✓	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> -<u>Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile:</u> Gartenmauern sind nicht zugelassen. Sämtliche Einfriedungen sind sockellos herzustellen und müssen für Kleinsäuger einen Mindestabstand zum Boden einhalten. -<u>Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</u> 	✓	<input type="checkbox"/>

3. Schutzgut Boden und Fläche		ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.		✓	<input type="checkbox"/>
Art der Maßnahmen -Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsform, Verringerung des Versiegelungsgrades: effiziente Bauformen (DHH mit 2 WE, angemessen geringe Abstandsflächen, private Grundstücksflächen sind zu begrünen, keine Schotter-/Kiesgärten zulässig, Bepflanzung privater Grünflächen) -Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf ohne größere Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen			
4. Schutzgut Wasser		ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.		✓	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.		✓	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.		✓	<input type="checkbox"/>
Art der Maßnahmen -Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer: Verwendung von Kupfer, Zink, Blei für in Rückhaltebecken zu entwässernde Oberflächen nicht zulässig. Oberflächliche Versickerung zu bevorzugen (belebte Bodenzone, Verdunstung...), Garagenvorplätze/ Stellplätze/ Einfahrten sind offen zu halten und wasserdurchlässig zu befestigen. -Keine Grundwasserabschnitte und Behinderung seiner Bewegung, keine Grundwasserabsenkungen.			
5. Schutzgut Luft/Klima		ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.		✓	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild		ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.		✓	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.		✓	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2).		✓	<input type="checkbox"/>
Art der Maßnahmen -Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: Naturnahe Gewässerufer, markante Einzelstrukturen des Reliefs, Waldränder – einzeln stehende Bäume/Baumgruppen/Baumreihen, Hecken und Gebüschgruppen		↓	↓

Alle Fragen mit „ja“ beantwortet → kein weiterer Ausgleichsbedarf

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Seite 1 - Begründung

STADT DORFEN

für das Gebiet :

Nr. 86 " Eibach West "

1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 b und 215a BAUGB

A. Begründung

1. Planungsanlass

Die Stadt Dorfen plant die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.86 " Eibach West " im Verfahren nach § 13b und 215a BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Die Bauparzellen grenzen unmittelbar nordwestlich, an den Bebauungsplan Nr. 86 " Eibach West "

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung ist ein Teil eines Gesamtkonzepts für einen ca. 2700 m² großen Bereich nordwestlich von Eibach.

Zur Umsetzung des Konzeptes wird als Planungsinstrument des BauGB die Bebauungsplanänderung gem. § 13 b und 215a BauGB herangezogen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Anwendung § 13 b und 215a BAUGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass die es sich um Wohnnutzungen die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 1,0 ha betragen.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um vier Grundstücke mit einer Grundfläche von ca. 2700 m² diese liegt somit deutlich unter einem Hektar.

Das Plangebiet erweitert die nordwestliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 " Eibach West "

Somit erweitert die 1. Änderung (Erweiterung) den Bebauungsplan lediglich die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und aller bisherigen Änderungen bleiben unberührt.

Im Weiteren ist nochmals aufzuführen, dass im Stadtgebiet der Stadt Dorfen insgesamt ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, welcher durch Umnutzung / Reaktivierung oder Nachverdichtung innerörtlicher Potentialflächen oder Gebäude derzeit nicht vollständig gedeckt werden kann.

Durch die Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt.

Zusammengefasst liegen die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen vor, um bei der gegen gegenständlichen Planung § 13b und 215a BauGB anzuwenden.

3. Angaben zum Plangebiet

Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Rand von Eibach der Stadt Dorfen (Landkreis Erding) und hat eine Größe von ca. 2700 m² er umfasst die Grundstücke FINr. 1459/1, Flstnr. 1457/2, 1459/2 und 457/49

Das Plangebiet liegt nordöstlich auf ca. 484,70 m ü.NN und fällt nach Nordwest ab auf 482,45 m ü.NN Das Grundwasser liegt im bebaubaren Bereich in Tiefen von mehr als ca. 5 m unter OK-Gelände Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden und beim Baugrundstück sind gegebenenfalls entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Aktuelle Nutzung

Das Planungsgebiet wird heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Weitere relevante Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

Umgebung

Nördlich des Geltungsbereich befinden sich die Ortsverbindungsstrasse Eibach , südlich der Rad und Fußweg mit Grüngürtel. Das Gelände steigt hier langsam Richtung Südosten an. Südöstlich ist die bestehende Wohnbebauung des Bebauungsplan Eibach West.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung n. BauNVO wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt

	Bruttofläche
Geltungsbereich des Bebauungsplan	ca.2700 m ²
WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	ca.2380 m ²

Im Baugebiet sind vorgesehen:

4 II - geschoßige	Einzelwohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro EWH oder
4 II - geschoßige	Doppelwohnhäuser mit je 1 Wohneinheit
	pro DHH u. 2 WE < 45m ²
des weiteren	6 Doppelgaragen, 2 Einzelgaragen und 2 PKW - Stellplätze sowie Fahrradstellplätze nach Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen

5. Erschließung

Das Baugrundstück erhält über vorhandene innerörtliche Gemeindestraße den Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage. Wasserzweckverband Erding Ost

Das Schmutzwasser wird abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Dorfen.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU. Stadtwerke Dorfen

Die Abfall- Beseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding. Müllgefäße bzw. Mülltonnensammelbehälter sind zur Leerung am Leerungstag bis 6 Uhr morgens oder am Abend an der Ortsverbindungsstraße bereitzustellen.

6. Bau - und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden - noch Baudenkmäler. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Dorfen bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden

7. Vorbelastungen

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung des Gebiets ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

8. Gewässer

Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Gewässer vorhanden. Das Gebiet liegt auch nicht in einem wassersensiblen Bereich oder einem Überschwemmungsgebiet HQ 100.

9. Landwirtschaftliche Immissionen

Die nord- und südlich angrenzende Fläche wird voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Nutzungen (siehe auch) „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs - und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

10. Lärmimmissionen – und Emissionen

Aufgrund der Lage der Fläche in einem überwiegend mit Wohnnutzung belegten Gebiet ohne Ortsverbindungsstraße (im wesentlichen Ziel - und Quellverkehr) ist von keinen relevanten, auf das Baugebiet negativ einwirkenden Lärmimmissionen auszugehen.

Auf das Plangebiet einwirkende Geruchs- und Lärmimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind, als ortsüblich zu bewerten.

Durch die neu geplanten Gebäude werden keine relevanten Lärmemissionen z.B. durch Ziel - und Quellverkehr gegenüber der bestehenden angrenzenden Bebauung entstehen.

11. Starkregenereignisse

Es können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Das nach Südosten ansteigende Gelände verstärkt diese Gefahren noch. Insbesondere ist auch Schicht- und Hangwasser wahrscheinlich. Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden.

12. Versickerung

Um den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sollte ablaufendes Regenwasser am besten versickert werden. Grundsätzlich ist eine oberflächige Versickerung zu bevorzugen.

Die oberflächige Versickerung begünstigt die Verdunstung. Außerdem wird das Regenwasser, wenn es durch eine mindestens 20 bis 30 cm starke belebte Bodenzone versickert, in der Regel ausreichend gereinigt.

13. Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden.

Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch die Vegetation.

Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden diverse Maßnahmen berücksichtigt, z.B.:

- o Zulässigkeit von Solarenergieanlagen ⇒ Nutzung regenerativer Energien
- o Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen ⇒ Bindung von CO₂
- o Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze ⇒ Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

Begründung örtlicher Bauvorschriften

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung sollen das Gebäude in die Umgebung harmonisch einbinden und zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbild beitragen.

1.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen. Art. 81 (1) 5 BayBO

Um unnötige Erdbewegungen zu vermeiden ist der künftige Geländeverlauf dem natürlichen nach Möglichkeit zu folgen, was sich nur teils erreichen lassen wird. Geländeübergänge zu benachbarten Flächen sind harmonisch zu gestalten. Ebenso sind Einfriedungen sockellos mit einem Abstand zur Geländeoberfläche auszuführen um für Kleintiere keine Barrierewirkungen zu erzielen.

Zu der Erschließungsstraße hin sind nur sightdurchlässige Einfriedungen aus Draht-Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig.

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

1.2 Dachformen und Dachneigungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Satteldach-Wohngebäude:

Bei Nebengebäude u. Garagen

ist die Dachform und Dachneigung frei wählbar.

Ungleiche Neigungswinkel der Satteldachflächen sind unzulässig.

1.3 Dachdeckung und Farbe

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dachdeckung für geneigte Dächer bei Hauptgebäude sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten und rotbraunen sowie grauen bis anthrazitgrauen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachdeckungen und Farben zulässig.
Ebenfalls zulässig sind begrünte oder extensiv begrünte flach geneigte
Sattel-oder Pultdächer.
Dacheindeckungen in Zink und Kupfer sind unzulässig

1.4 Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Bei geneigten Dachflächen sind Solarthermie- bzw.
Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit
einem maximalen Abstand von 0,35m zur Dachhaut und mit min. 1,0 m
Abstand gegenüber den Dachrändern und des Gebäudefirsts auszuführen.
Aufständerungen sind hier nicht zulässig.
Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die
Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten.
Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig
in die Fassade zu integrieren.
Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

1.5 Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Kfz-Stellplätzen
(Stellplatzsatzung) der Stadt Dorfen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
Abstellmöglichkeit für Fahrräder sind laut Stellplatzsatzung zu schaffen.

1.6 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen soll zur Um- und Eingrünung der befestigten
Flächen beitragen. Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- bzw. Kiesgärten
sind nicht zulässig. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden.

St.Wolfgang, den

Entwurf: 20.09.2022 Dorfen, den 20.01.2025
geändert: 14.02.2024
geändert:
Endfassung : 31.07.2024
Der Planverfasser



Grundner 1. Bürgermeister