

Gemeinde	Stadt Dorfen Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 64 Georg-von-Dillis-Siedlung III Ortsteil Schwindkirchen
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Scheid, Andreasen QS: goe
Aktenzeichen	DOR 2-82
Plandatum	11.12.2024 (Satzungsbeschluss) 08.11.2024 (3. Entwurf) 31.07.2024 (2. Entwurf) 26.07.2023 (Vorentwurf/ 1. Entwurf)



Satzung

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

- 3.3 In WA 1 und 2 wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt, in WA 3 wird bergseitig eine Wandhöhe von maximal 4,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - 3.4 In WA 1 und 2 wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt, in WA 3 wird eine Firsthöhe von maximal 8,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen vom Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
 - 3.5 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt. Es ist der dem Gebäude nächstgelegene Höhenbezugspunkt in der Erschließungsstraße zu verwenden. In begründeten Fällen (insbesondere aufgrund bautechnischer Gründe oder Sicherungsmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser, z.B. zur ausreichenden Erhöhung der Rohfußbodenhöhe zum Schutz vor Starkregenereignissen) sind Abweichungen von den festgesetzten maximalen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen um bis zu 0,5 m zulässig. Zur Sicherung vor wildabfließendem Oberflächenwasser, z.B. bei Starkregenereignissen ist das Gebäude bis zu einer Höhe von 0,35 m über Geländeoberkante konstruktiv an allen unter- und überirdischen Bauteilen gegen das Eindringen von Wasser zu schützen. Bei Doppelhausteilern hat die Profilliechtheit nach A 6.7 Vorrang.
 - 3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem festgesetzten Höhenbezugspunkt sind bis zu einem Umfang von maximal 0,5 m zulässig. Im WA 1 und WA 3 ist eine Abgrabung bis zur Rohfußbodenhöhe des Untergeschosses an der talseitigen Gebäudesite zulässig.
- #### 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 4.3 nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.4 nur Doppelhäuser zulässig
 - 4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 2,0 m und bis zu einer Fläche von 20 m² je Baugrundstück überschritten werden.
- #### 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1 Fläche für offene Stellplätze
 - 5.2 Fläche für Stellplätze
 - 5.3 Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der Fläche für Stellplätze zulässig.
 - 5.4 Offene Stellplätze von je maximal 13 m² sind nur im WA 2 und 3 auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- #### 8 Grünordnung
- 8.1 öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
 - 8.1.1 Parkanlage
 - 8.2 Spielplatz
 - 8.3 zu pflanzender Baum
 - 8.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 8.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
 - 8.6 Je vollendeter 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
 - 8.7 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 m² mit Klettergehölzen zu begrünen.
 - 8.8 Mindestpflanzqualitäten:
 - Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
 - Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
 - 8.9 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

- 4 bestehende Bebauung
- 5 vorgeschlagene Bebauung
- 6 Baugrundstücksnummer, z.B. 5
- 7 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))
- 8 Auf die Beachtung folgender Satzung der Stadt Dorfen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
 - Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen und deren Ablösung in der Fassung vom 04.09.2019, in Kraft getreten am 01.10.2019.
- 9 Immissionsschutz
- 9.1 Verkehrslärm
Es wird empfohlen, alle Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen bzw. Belüftungssystemen auszustatten, deren Betrieb auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglicht (Siehe auch Begründung, Kap. 5.9.1).
- 9.2 Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dämmen.
Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu berücksichtigen.
- 9.3 Wärmepumpen
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung nachts 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.
- 10 Grünordnung
- 10.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 13 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollen im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren (Rechtsgrundlagen: Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG sowie Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 15 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burgartenstr. 6, 10787 Berlin erscheinend und bei allen DIN-Normen-Ausgestellten kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
 - Deutsches Patent und Markenamt, Ausgestellte, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
 - Hochschule München, Bibliothek, Ausgestellte mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.fh-muenchen.de
 - Stadt Dorfen, Rathausplatz 2, 84405 Dorfen

11. Ausgefertigt
Stadt Dorfen, den
- (Siegel) Erster Bürgermeister Heinz Grundner
12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft geben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Stadt Dorfen, den
- (Siegel) Erster Bürgermeister Heinz Grundner

Lageplan



Lageplan m 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022.

- #### A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
 - 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - 2.1.1 Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 2.1.2 Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - 2.1.3 Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe.
 - 2.2 **2 WE** Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden und Wohngebäudehalten, z.B. 2 Wohneinheiten
 - 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 **GR 200** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 200 m²
 - 3.1.1 Für Außentreppe, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 30 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
 - 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
 - 3.2 **464,60** Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhen-Null z.B. 464,60 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016)

- 5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Fläche von je maximal 20 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
 - 5.6 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante des neu geschaffenen Geländes bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - 5.7 Die Höhe von Stützmauern beträgt maximal 0,5 m über Geländeoberkante. Die Länge darf 3,0 m nicht überschreiten. Als Material zur Fassadenverkleidung sind Holz und / oder Naturstein zu verwenden. Jede angelangene 2,0 m Länge ist der Stützmauer ein standortgerechter Strauch vor zu pflanzen.
- #### 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Es sind für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachform für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind freigestellt.
 - 6.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 23° bis 37°.
 - 6.3 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 32° als Gauben (nur Schieppergauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig.
 - 6.4 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal 3,5 m betragen.
 - 6.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 6.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brustungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Module sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.
 - 6.7 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profilliech, d.h. mit gleicher Dachform und -neigung ohne Fassadenversatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.
- #### 7 Verkehrsflächen
- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 7.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 7.3 Die Einfahrt zum Baugrundstück ist nur an der festgesetzten Stelle und im Bereich der Fläche für offenen Stellplätze (o St) zulässig.
 - 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

- 8.10 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- #### 9 Natur- und Artenschutz
- 9.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
- #### 10 Wasserwirtschaft
- 10.1 Anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist so weit möglich auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern. Je Baugrundstück ist zusätzlich eine Zisterne mit gedrosselter Zwangsentleerung zur Niederschlagswasserrückhaltung mit 5 m³ Rückhaltvolumen je angelangener 150 m² versiegelter Fläche zu errichten.
- #### 11 Bemaßung
- 11.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- #### B Kennzeichnung
- 1 Windwurfbereich des Waldbestandes
Gebäude und Anlagen die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, sind in einem Abstand von einer Baumlänge (35 m) gegenüber Windwurf des angrenzenden Waldbestandes konstruktiv abzusichern (siehe hierzu Begründung).
 - 2 Anlagenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG im 60 m – Abstand zur Uferlinie der Goldach (ungefähre Lage, im Zweifel ist nachzumessen)
- #### C Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 3 273 Flurstücksnummer, z.B. 273

- 10.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Harttriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweig, Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaeus (Pflaumenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyrastris (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 11 Artenschutz
 - 11.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
 - 11.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen
Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnweben und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 12 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

- #### Verfahrensvermerke
1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 hat in der Zeit vom 17.11.2023 bis 22.12.2023 stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 hat in der Zeit vom 17.11.2023 bis 22.12.2023 stattgefunden.
 4. In der Sitzung vom 31.07.2024 wurde die Vorprüfung des Einzelfalls beschlossen.
 5. Im Zeitraum vom 27.05.2024 bis zum 05.06.2024 wurden die Fachbehörden beteiligt.
 6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2024 bis 23.09.2024 öffentlich ausgelegt.
 7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2024 bis 23.09.2024 beteiligt.
 8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2024 bis 05.12.2024 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt.
 9. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2024 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2024 bis 05.12.2024 erneut eingeholt.
 10. Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Stadt Dorfen, den
 - (Siegel) Erster Bürgermeister Heinz Grundner

/erfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 hat in der Zeit vom 17.11.2023 bis 22.12.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 hat in der Zeit vom 17.11.2023 bis 22.12.2023 stattgefunden.
4. In der Sitzung vom 31.07.2024 wurde die Vorprüfung des Einzelfalls beschlossen.
5. Im Zeitraum vom 27.05.2024 bis zum 05.06.2024 wurden die Fachbehörden beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2024 bis 23.09.2024 öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2024 bis 23.09.2024 beteiligt.
8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2024 bis 05.12.2024 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt.
9. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2024 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2024 bis 05.12.2024 erneut eingeholt.
10. Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Stadt Dorfen, den 12. 12. 2024

Erster Bürgermeister Heinz Grundner

Ausgefertigt



(Siegel)

Stadt Dorfen, den 20. 01. 2025

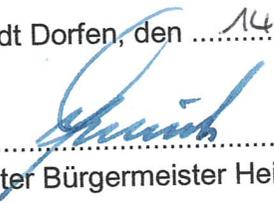

.....
Erster Bürgermeister Heinz Grundner

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30. 01. 25... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



(Siegel)

Stadt Dorfen, den 14. 03. 2025


.....
Erster Bürgermeister Heinz Grundner

Stadt	Dorfen Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 64 Georg-von-Dillis-Siedlung-III Ortsteil Schwindkirchen
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Scheid, Andreassen QS: goe
Aktenzeichen	DOR 2-82
Plandatum	11.12.2024 (Satzungsbeschluss) 08.11.2024 (3. Entwurf) 31.07.2024 (2. Entwurf) 26.07.2023 (Vorentwurf/ 1. Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Nutzungen, Historie.....	5
	2.3 Erschließung	5
	2.4 Emissionen	6
	2.5 Flora/ Fauna.....	7
	2.6 Boden.....	9
	2.7 Denkmäler.....	10
	2.8 Wasser.....	11
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	14
	3.1 Raumordnung	14
	3.2 Flächennutzungsplan	18
	3.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	20
	3.4 Bodenschutz	20
	3.5 Auslegungsfrist.....	22
	3.6 Verfahren	23
4.	Städtebauliches Konzept	24
5.	Planinhalte	25
	5.1 Art der baulichen Nutzung	25
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	26
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	27
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	27
	5.5 Bauliche Gestaltung	28
	5.6 Verkehr und Erschließung	28
	5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	30
	5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	36
	5.9 Immissionsschutz	37
	5.10 Denkmalschutz.....	41
	5.11 Altlasten, Bodenschutz.....	42
	5.12 Flächenbilanz	42
6.	Verwirklichung der Planung	43
	6.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen	43
	6.2 Hinweise zur Umsetzung.....	43
7.	Anlagen	43

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 06.04.2022 für ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gebiet im Westen von Schwindkirchen den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, um den Siedlungsbereich in dieser Richtung zu erweitern. Mit Stadtratsbeschluss vom 05.06.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Georg-von-Dillis-Siedlung III“ für eine Erweiterungsfläche westlich von Schwindkirchen gefasst.

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Wohnangebot für eine breite Bevölkerungsschicht zu entwickeln. Die Stadt Dorfen will damit dringend benötigten Wohnraum insbesondere für einheimische Familien schaffen. Das Plangebiet bietet sich aufgrund der Lage am bestehenden Siedlungsrand zur Erweiterung an. Die Erweiterung soll die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur der östlich angrenzenden Flächen fortsetzen, entsprechende Straßenansätze für die Erschließung sind im Bestand bereits vorgesehen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Schwindkirchen und grenzt an die bestehende Georg-von-Dillis-Siedlung.



Abb. 1 Plangebiet (rot), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.1.1 Ausdehnung, Begrenzung, Flurstücke

Die West-Ost Ausdehnung beläuft sich auf ca. 67 m. Die Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 147 m. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.500 m².

Das Plangebiet schließt im Osten an vorhandene Siedlungsflächen an. Im Süden wird das Plangebiet topografisch durch einen Abhang begrenzt. Die südliche Ortsrandeingrünung der bestehenden Georg-von-Dillis-Siedlung wird im Plangebiet fortgeführt. Die Ortsrandeingrünung verläuft weiter entlang der westlichen Grenze des Plangebiets, welche an einer landwirtschaftlichen Fläche angrenzt. Im Norden wird das Gebiet durch einen Feldweg (Fl. Nr. 272) mit dahinterliegender Wald- bzw. Gehölzfläche (Fl. Nr. 264) abgegrenzt.

Im Plangebiet liegt das Grundstück Fl. Nr. 273, Gmkg. Schwindkirchen.

2.1.2 Topographie



Abb. 2 Südteil des Plangebiets mit bestehender Ortsrandeingrünung (links), Blick in Richtung Süden © PV München



Abb. 3 Südteil des Plangebiets, Blick in Richtung Westen © PV München

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand größtenteils auf einer Höhe von ca. 464,5 m über Normalhöhennull (ü NHN) und am westlichen Rand größtenteils zwischen ca. 463,0 m und ca. 465,5 m ü NHN. Der Höhenunterschied beträgt somit ca. 1,5 bis etwa 2,5 m. Das Gelände steigt außerhalb des Plangebiets nach Westen auf einer Länge von 1,7 km auf eine Höhe von ca. 475,0 m über NHN an.

Im Süden des Plangebiets beginnt parallel zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Hang. Der Höhenunterschied vom beginnenden Gefälle innerhalb des Plangebiets bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,0 m.

Der Höhenunterschied vom beginnenden Gefälle innerhalb des Plangebiets bis zur tiefergelegenen Stollnkirchener Straße außerhalb des Plangebiets beträgt insgesamt bis zu ca. 10 m. Der Höhenunterschied vom beginnenden Gefälle innerhalb des Plangebiets bis zum tiefergelegenen südlichen Gewässer beträgt ca. 15 m.

Im Norden des Plangebiets beginnt parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ebenfalls ein Hang. Der Höhenunterschied vom beginnenden Gefälle innerhalb des Plangebiets bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs beträgt weniger als 2 m und bis zum tiefergelegenen nördlichen Gewässer außerhalb des Plangebiets insgesamt bis zu ca. 13 m.

2.2 Nutzungen, Historie

Ein Großteil der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Westlich des Plangebiets besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb, ehemals mit Tierhaltung.

Nördlich grenzen Wald- bzw. Gehölzflächen an. Südlich verläuft die Gemeindestraße Stollnkirchener Straße. Südlich dieser Straße mäandriert die Goldach (Fluss). Hier bestehen weitere Wald- bzw. Gehölzflächen.

Östlich des Plangebiets grenzt das Wohngebiet „Georg-von-Dillis-Siedlung“ (I und II) an, benannt nach dem deutschen Maler Johann Georg von Dillis. Für den westlichen Teil (II) besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Wohngebiet wird u.a. von ein- bis zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise - teils als Doppelhäuser - sowie der Dachform Satteldach geprägt.

Die Ortsmitte des Ortsteils Schwindkirchen befindet sich weiter östlich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet kann im Osten über zwei bestehende Gemeindestraßen technisch und verkehrlich erschlossen werden. Es handelt sich um Erschließungsstraßen, die derzeit als Stichstraßen im gegenständlichen Plangebiet münden. Die bestehenden Erschließungsstraßen weisen eine Breite von ca. 6,0 m auf.

Darüber hinaus besteht durch den nördlich des Plangebiets verlaufenden Weg das Potential für Anknüpfungsmöglichkeiten an das öffentliche Straßen- und Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr.

In Schwindkirchen besteht in der Ortsmitte eine Haltestelle der Buslinie 81 (Loiperstätt - Schwindegg - Schwindkirchen - Dorfen). Diese wird von Montag bis Freitag als

Schul- und Berufsbus sowie samstags angefahren. Sonntags und im August ist die Linie durch Schwindkirchen nicht im Betrieb. Ein leistungsfähiger Anschluss an den ÖPNV ist damit nicht vorhanden.

2.3.2 *Technische Erschließung*

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann voraussichtlich über die o. g. öffentlichen Straßen technisch erschlossen werden.

2.4 **Emissionen**

2.4.1 *Lärmemissionen*

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft die Gemeindestraße Stollnkirchnerstraße. Diese liegt tiefer als die geplanten Bauflächen und ist nicht stark befahren.

Nördlich des Plangebiets hinter einer Wald- bzw. Gehölzfläche verläuft in über 70 m Entfernung die Staatsstraße St 2084. Diese liegt tiefer als das Plangebiet.

Hinsichtlich der südwestlich des Plangebiets gelegenen Autobahn BAB A 94 wurde im Jahr 2019 bereits eine schalltechnische Begutachtung durch hooock farny Ingenieure zum Vergleich zweier potentieller Wohnbauflächen (Georg-von-Dillis-Siedlung III und nordwestlich des Lehrer-Jaud-Wegs) durchgeführt. Im Ergebnis wurde für die Georg-von-Dillis-Siedlung III festgestellt, dass nur nachts der anzustrebende Orientierungswert überschritten wird. Festsetzungen sind nicht erforderlich aber passive Schallschutzmaßnahmen werden empfohlen, vgl. hierzu Kap. 5.9 Immissionsschutz.

2.4.2 *Geruchsemissionen*

Westlich des Plangebiets besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb, ehemals mit Tierhaltung (Schweinehaltung). Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung (Schweine) wird derzeit nicht erwartet, diese wäre über ein Baugenehmigungsverfahren möglich. Der Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb wird mit über 450 m von der Stadt Dorfen als ausreichend bewertet. Immissionsschutzfachliche Konflikte werden daher nicht erwartet.

2.5 Flora/ Fauna

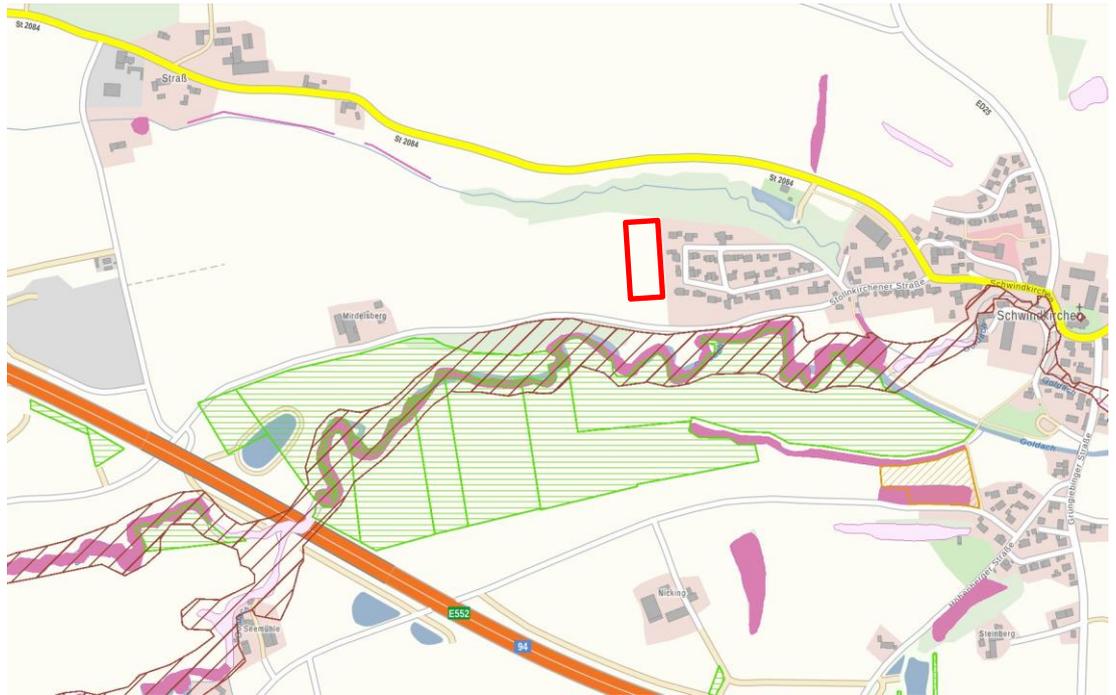


Abb. 4 Plangebiet (rot), Biotopkartierung (lila), Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (dunkelrot schraffiert), Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) (grün schraffiert), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.10.23

Östlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine Ortsrandeingrünung. Nördlich und südlich des Plangebiets bestehen Wald- bzw. Gehölzflächen. Westlich schließt sich ackerbaulich genutztes Freiland an.

Südlich des Plangebiets bestehen Biotopkartierungen, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und ökologisch bedeutsame Flächen gemäß Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz).



Abb. 5 Nordteil des Plangebiets mit dahinterliegender Vegetation, Blick in Richtung Norden
© PV München

Als wertvolle Verbindungsachse (Biotopverbund) ist die südlich verlaufende Goldach zu nennen. Negative Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Fließgewässer und dessen Ufervegetation werden derzeit nicht erwartet. Die Goldach (Gewässer II. Ordnung) ist durch Nährstoffeintrag und Austrocknung gefährdet. Diese Gefährdungen werden vrstl. nicht durch das Vorhaben verstärkt. Die Goldach mit angrenzenden Auwaldresten ist Teil des FFH Gebietes 7739-371 Isental mit Nebenbächen. ASK Fundorte (Artenschutzkartierung) liegen für das Plangebiet ansonsten nicht vor. Dies ist angesichts der Strukturarmut der Ackerfläche auch nicht zu erwarten.

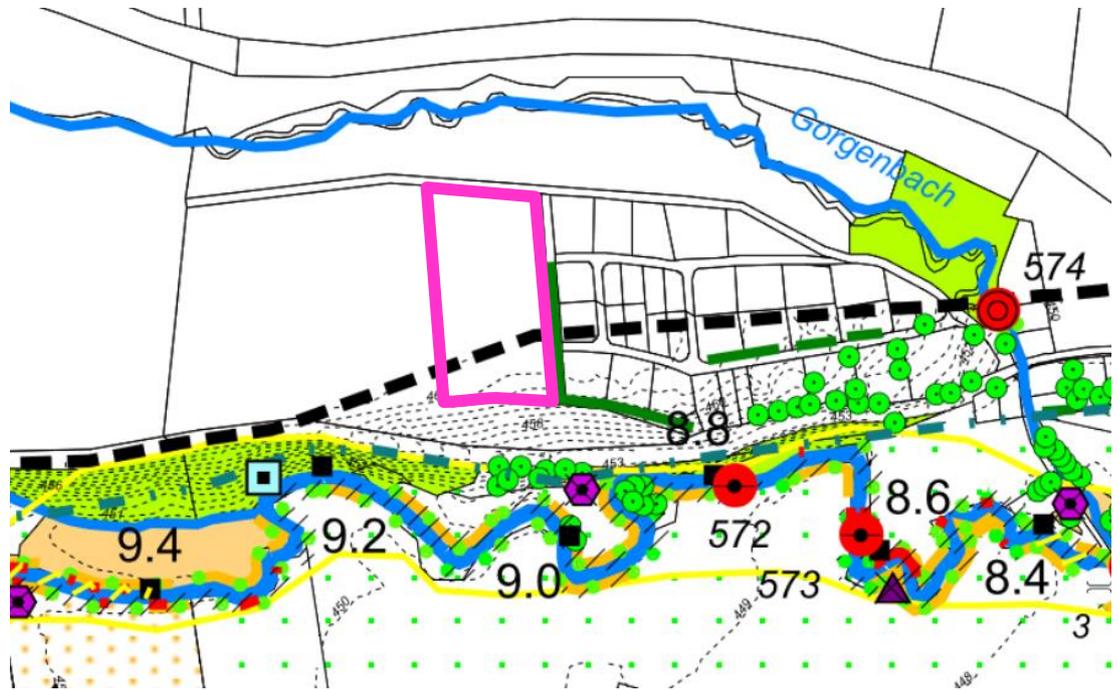


Abb. 6 Ausschnitt vom Maßnahmenplan Gewässer zweiter Ordnung, Plangebiet (pink), ohne Maßstab. Quelle: Wasserwirtschaftsamt München © Terrabiota Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt teils im Planungsumgriff (schwarz gestrichelte Linie, s. Abb. 6) des Gewässerentwicklungsplans der Goldach in der Fassung vom 29.11.2007.

Die dort festgelegte Maßnahme „Baumgruppe, Hecke erhalten“ wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan nicht in Frage gestellt.

Die Maßnahmen direkt an der Goldach sind vom gegenständlichen Bebauungsplan nicht betroffen. Sie bieten sich als Ausgleichsmaßnahmen für andere Vorhaben an.

2.6 Boden

2.6.1 Bodenaufbau



Abb. 7 Plangebiet (rot), Ausschnitt aus der digitalen ingenieurgeologischen Karte (Bayernatlas, Zugriff 15.10.23), ohne Maßstab © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Angaben zum Bodenaufbau gemäß der digitalen ingenieurgeologischen Karte (Bayernatlas, 15.10.23):

Im mittleren Bereich des Plangebiets (blau):

- Baugrundtyp Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert.
- Beispiele für Gesteine: Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen.
- Mittlere Tragfähigkeit: gering bis mittel.
- Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar.

In den südlichen und nördlichen Bereichen des Plangebiets (ocker):

- Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert.
- Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen.
- Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch.
- Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich.

2.6.2 *Versickerungsfähigkeit*

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.6.3 *Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Stadt nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/ Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren (Rechtsgrundlagen: Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG sowie Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2.7 **Denkmäler**

2.7.1 *Bodendenkmäler*

Im Planumgriff des Bebauungsplans sind nach Kenntnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege aufgrund der markanten, siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes (Spornlage) bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

In der Ortsmitte von Schwindkirchen (> 600 m) befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt von Schwindkirchen und ihrer Vorgängerbauten. (D-1-7739-0144)
- Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der jüngeren Latènezeit. (D-1-7739-0002)

In größerer Entfernung (jeweils ca. 800 m) befinden sich in nördlicher und nordwestlicher Richtung zwei Bodendenkmäler:

- Siedlung des Mittelneolithikums, des Endneolithikums, der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der späten Latènezeit. (D-1-7739-0059)
- Station des Mesolithikums, Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Wüstung des Mittelalters und der frühen Neuzeit. (D-1-7739-0021)

2.7.2 *Baudenkmäler*

Im Bereich der Ortsmitte des Ortsteils Schwindkirchen sind vier Baudenkmäler vorhanden, darunter die Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt.

Für die Denkmäler ist jedoch von dem beabsichtigten Bebauungsplan keine Beeinträchtigung zu befürchten.

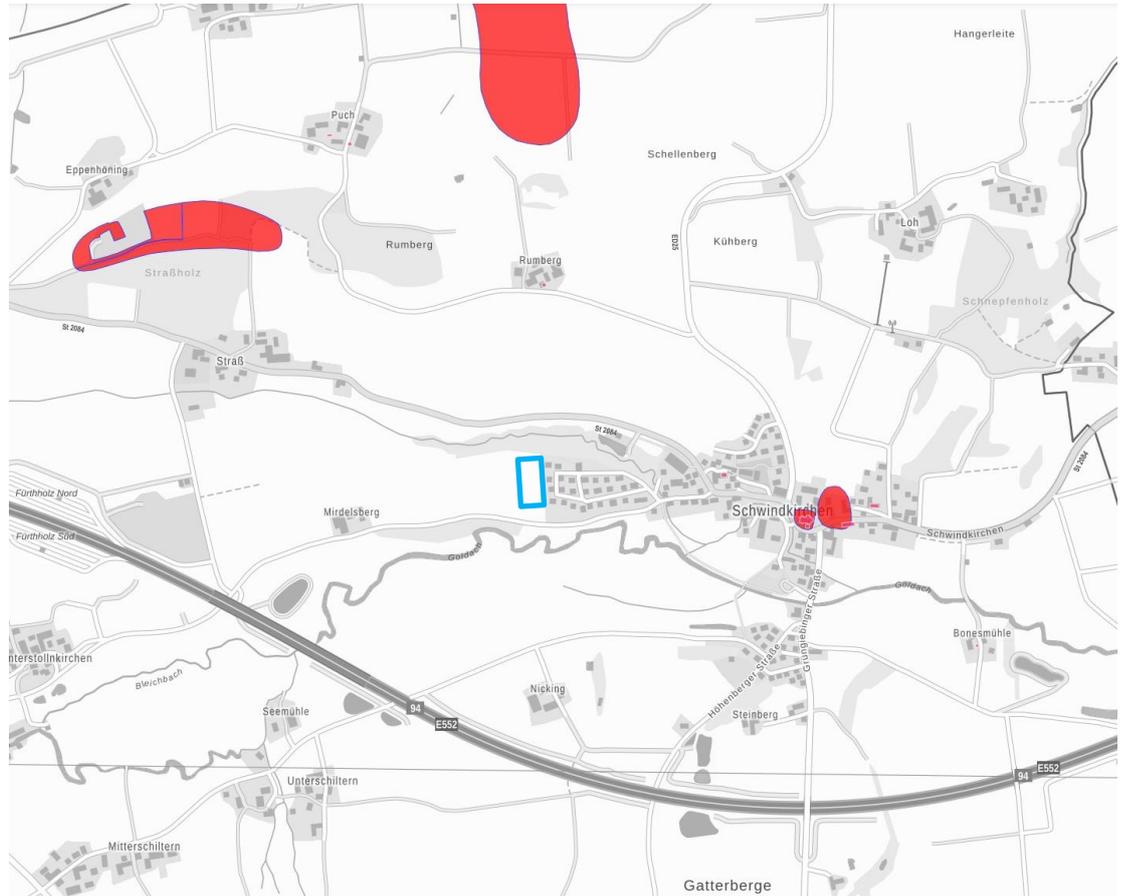


Abb. 8 Plangebiet (hellblau), Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 15.10.23 © Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

2.8 Wasser

2.8.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan bestehen nördlich und südlich des Plangebiets mehrere für das Thema Wasser relevante Darstellungen:

Nördlich des Plangebiets werden dargestellt bzw. gekennzeichnet:

- „Nadelwald“
- „Gö: Bedeutung für die Gesamtökologie“
- „Bo: Bedeutung für den Bodenschutz“
- „Laubwald- / Laubmischwald“
- „Offenhalten der für größere Ortsteile bedeutsamen Kaltluftbahnen (keine Aufforstung)“
- „Erhalt bedeutsamer Feucht- bzw. Gewässerlebensräume (gemäß ABSP)“
- „Biotop gemäß Biotopkartierung des BayStMLU“
- „(R) Regenrückhalte- / Regenfangbecken“
- „Fließgewässer / Graben, in den Ortsbereichen z. T. verrohrt / verbaut (Maßnahmen vgl. Erläuterungsbericht und Gewässerentwicklungsplan)“

Südlich des Plangebiets werden dargestellt bzw. gekennzeichnet:

- „Angepasste Bewirtschaftung stark geneigter Hänge zum Schutz vor Boden-erosion“ (Im Bereich der Straße und angrenzender Flächen, in einem kleineren Bereich auch innerhalb des Plangebiets)
- „Straßenverkehrsflächen“
- „Überörtlicher Radweg“
- „Natura 2000 - Gebiet (gemäß Europäischer FFH-Richtlinie)“
- „Extensive Grünlandnutzung im Zusammenhang mit wertvollen Lebensraum-komplexen (Wiesenbrütergebiet und Überschwemmungsbereich) [Zugleich Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen]“
- „Erhalt bedeutsamer Feucht- bzw. Gewässerlebensräume (gemäß ABSP)“
- „Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete der Isen und der Goldach“
- „Biotope gemäß Biotopkartierung des BayStMLU“
- „Fließgewässer / Graben, in den Ortsbereichen z. T. verrohrt / verbaut (Maßnahmen vgl. Erläuterungsbericht und Gewässerentwicklungsplan)“

2.8.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmess-netz Grundwasserstand (Bayernatlas, 11.10.23) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Aufgrund der Lage im Bereich einer Hangkuppe ist jedoch kein hoher Grundwasser-stand sondern ein ausreichender Grundwasserabstand zur Geländeoberkante zu er-warten.

2.8.3 Hochwasserschutz, Starkregenisiko

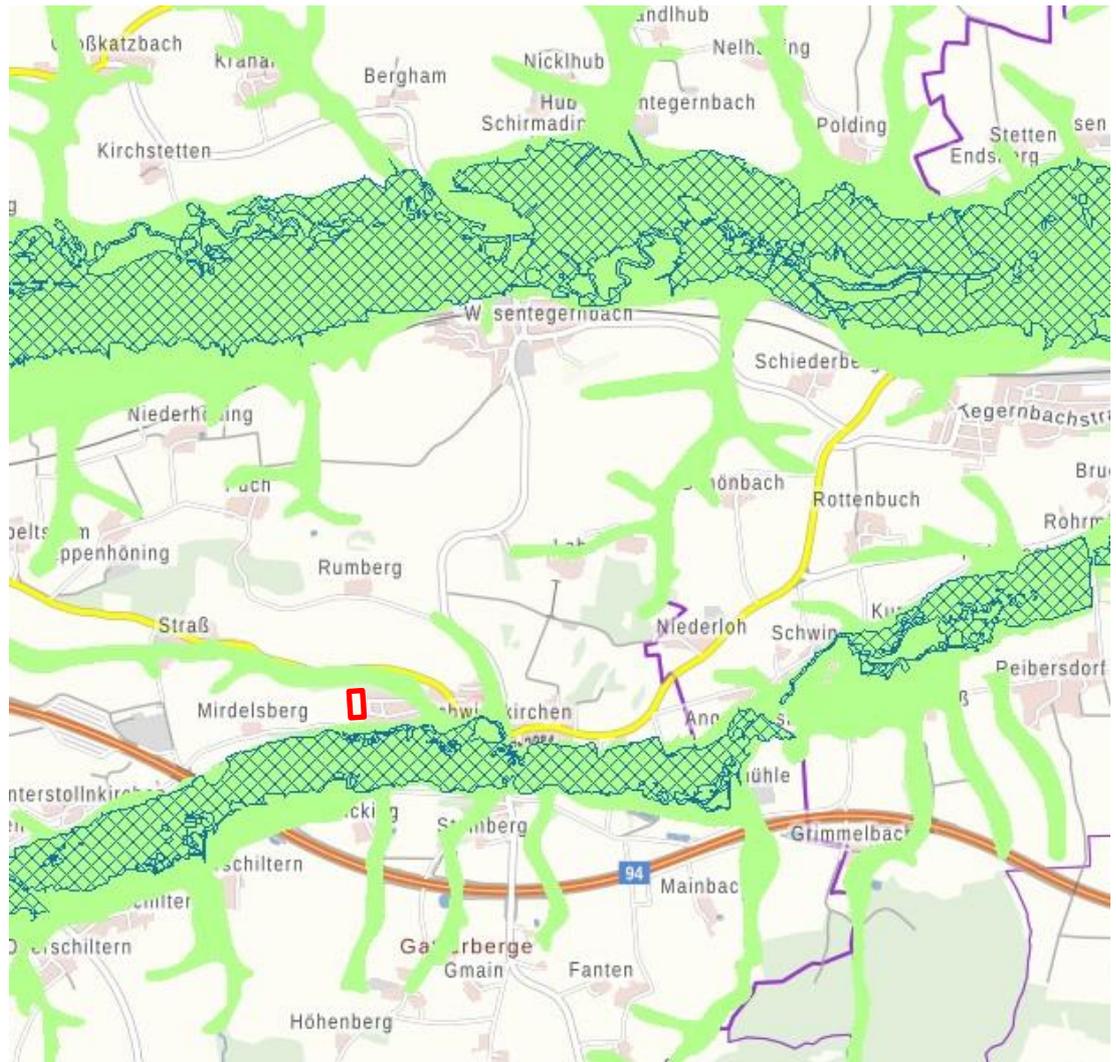


Abb. 9 *Plangebiet (rot), Wassersensible Bereiche (grün) und festgesetzte Überschwemmungsgebiete (blau schraffiert), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.10.23*



Abb. 10 *Stollnkirchener Straße südwestlich des Plangebiets, Blick in Richtung Südosten*

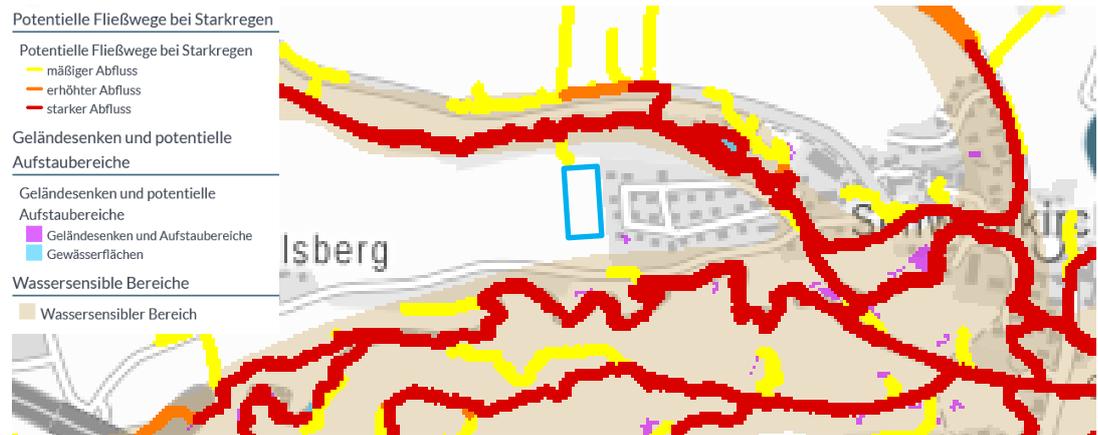


Abb. 11 Plangebiet (blau), Auszug aus Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, © Bayerisches Landesamt für Umwelt

In Schwindkirchen liegen keine Hinweise auf wassersensible Bereiche, oder überschwemmungsgefährdete Geländesenken im Plangebiet des Bebauungsplans Georg-von-Dillis-Siedlung III vor. Der südliche Rand des Plangebiets liegt in der Nähe von einem wassersensiblen Bereich.

Es kann mit einem mäßigen Abfluss gerechnet werden. Auf eine erhöhte Gefährdung durch Starkregen liegen daher keine Hinweise vor. Der Stadtverwaltung ist ein Ereignis vom November 2022 erinnerlich, beim dem südwestlich des Plangebietes die Straße einige Meter abgerutscht ist, aufgrund von Sturzfluten.

Die geplanten Maßnahmen, d.h. die Errichtung eines randlichen Walles und großzügige Grünflächen mit Versickerungsmöglichkeiten, erscheinen daher dennoch sinnvoll. Insbesondere weil sich durch die Bebauung die Topografie ändert und dadurch kleinere Aufstaubereiche oder Geländesenken entstehen können.

Östlich außerhalb des Plangebiets besteht im Bereich südlich der Einmündung der Straße „Georg-von-Dillis-Siedlung“ in die Stollnkirchener Straße nahe der Goldach (Fluss) ein kommunales Regenrückhaltebecken.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.06.2023, enthält landesplanerische Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)).

Bestandteil des LEP Bayern ist eine Strukturkarte (Anhang 2 des LEP). Unter „Ziele der Raumordnung“ wird die Stadt Dorfen verbindlich als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt und der Region München (Region 14) zugeordnet. Die Stadt Dorfen wird als Mittelzentrum – verbunden mit der Gemeinde Taufkirchen (Vils) als weiteres Mittelzentrum – dargestellt. (Regionalplan: „Zentrale Doppelorte“). Als nächstgelegene Oberzentren werden die Städte Erding im Westen und Waldkraiburg im Osten dargestellt. Nächstgelegene Metropole ist die Landeshauptstadt München.

Der bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität abschließend beschlossen. Die LEP-Teilfortschreibung ist am 01.06.2023 in Kraft getreten.

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

LEP 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen (Z)

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden (G)

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten (...) zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

[...]

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen werden unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten im gegenständlichen Bebauungsplan angewendet.

Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, wird mit diesem Bebauungsplan hingewirkt.

Die Stadt Dorfen verfügt über diese Flächen, andere Flächen stehen laut Flächenmanagement der Stadt Dorfen nicht zur Verfügung. Die Stadt Dorfen liegt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Stadt Dorfen sieht sich gezwungen, die Neuausweisung von Flächen vorzunehmen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

„Zu 3.2 (B): [...] Der Bedarf an Flächen für Neuausweisungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen. Für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, deren Bedarf bereits begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsbegründung im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich. [...]

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan in großen Teilen als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Stadt Dorfen verfügt über diese Flächen, andere Flächen stehen laut Flächenmanagement der Stadt Dorfen nicht zur Verfügung. Die Stadt Dorfen liegt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Stadt Dorfen sieht sich gezwungen, die Neuausweisung von Flächen vorzunehmen.

Die o.g. Planung entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, sofern an anderer Stelle Flächen gleicher Größenordnung aus den Darstellungen entnommen werden. Dies beabsichtigt die Stadt Dorfen. Ein Bedarfsnachweis gemäß LEP 3.2 (Z) ist für diese Planung ist daher nicht notwendig. Die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und die Diversifizierung der Wohnbebauung gegenüber früheren Planungsständen werden von der Höheren Landesplanungsbehörde bestätigt (vgl. LEP 1.1.2 (G); LEP 1.2.1 (Z); LEP 1.2.2 (G) LEP 3.1.1 (G)).

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Schwindkirchen. Östlich des Plangebiets wird an bestehende Siedlungsflächen (Georg-

Dillis-Siedlung) angebunden. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine bandartige Siedlungsstruktur können mit der Entwicklung des gegenständlichen Plangebiets nicht vermieden werden. Jedoch handelt es sich um eine gegliederte Erweiterung der bandartigen Siedlungsstruktur, weil das Plangebiet im Osten nahtlos an die bestehende Siedlungsfläche anschließt und im Norden und Süden durch Topographie und Vegetation definiert wird.

Die Stadt Dorfen verfügt über diese Flächen, andere Flächen stehen laut kommunalem Flächenmanagement (derzeit in Bearbeitung) der Stadt Dorfen nicht zur Verfügung. Die Stadt Dorfen liegt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Stadt Dorfen sieht sich gezwungen, die Neuausweisung von Flächen vorzunehmen.

3.1.2 Regionalplan (RP) München (Region 14)

Der Regionalplan der Region München (14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und aktualisiert. Dieser Neue Regionalplan ist seit 01.04.2019 in Kraft.

Südlich außerhalb des Plangebiets ist der Bereich südlich der angrenzenden Straße als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgelegt.

„Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen einem fachlichen Belang (hier: Natur und Landschaft) bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. In den Regionalplänen werden von den Regionalen Planungsverbänden Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt.“

Es wird zudem ein (räumlich nicht genau definiertes) Biotopverbundsystem im Bereich der Goldach (Fluss) dargestellt. Ein Biotopverbundsystem ist ein zusammenhängendes Netz von Lebensräumen zur Sicherung der Artenvielfalt.

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Zu 1: Die Festlegungen in „Leitbild“ stehen dem Bebauungsplan nicht grundsätzlich entgegen.

Zu 2: Die Planung folgt dem Prinzip der in „Siedlungsentwicklung (allgemein)“ getroffenen Festlegung der Zulässigkeit einer „organischen, ausgewogenen Siedlungsentwicklung“ als „allgemeingültiges Planungsprinzip“.

Zu 3: Die Festlegungen in „Siedlungsentwicklung und Mobilität“ stehen dem Bebauungsplan nicht grundsätzlich entgegen.

Zu 4: Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan derzeit nicht als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Stadt Dorfen verfügt über die gegenständlichen Flächen, andere Flächen stehen laut Flächenmanagement der Stadt Dorfen nicht zur Verfügung. Die Stadt Dorfen liegt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die

Stadt Dorfen sieht sich gezwungen, die Neuausweisung von Flächen vorzunehmen.

Die weiteren relevanten Festlegungen in „Siedlungsentwicklung und Freiraum“ werden im Bebauungsplan beachtet, indem u.a. Grünflächen festgesetzt werden. Die nördlich und südlich des Plangebiets vorhandenen landschaftsbildprägenden Strukturen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die östlich des Plangebiets vorhandene Ortsrandeingrünung mit evtl. siedlungsgliedernder Funktion liegt außerhalb des Geltungsbereichs, eine Erhaltung ist daher gesichert.

3.2 Flächennutzungsplan

Es gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen in der Fassung vom 04.11.2015, geändert am 06.07.2016, 27.07.2017 (14. Änderung, mit Bereich „Schwindkirchen West (Rücknahme)“).

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

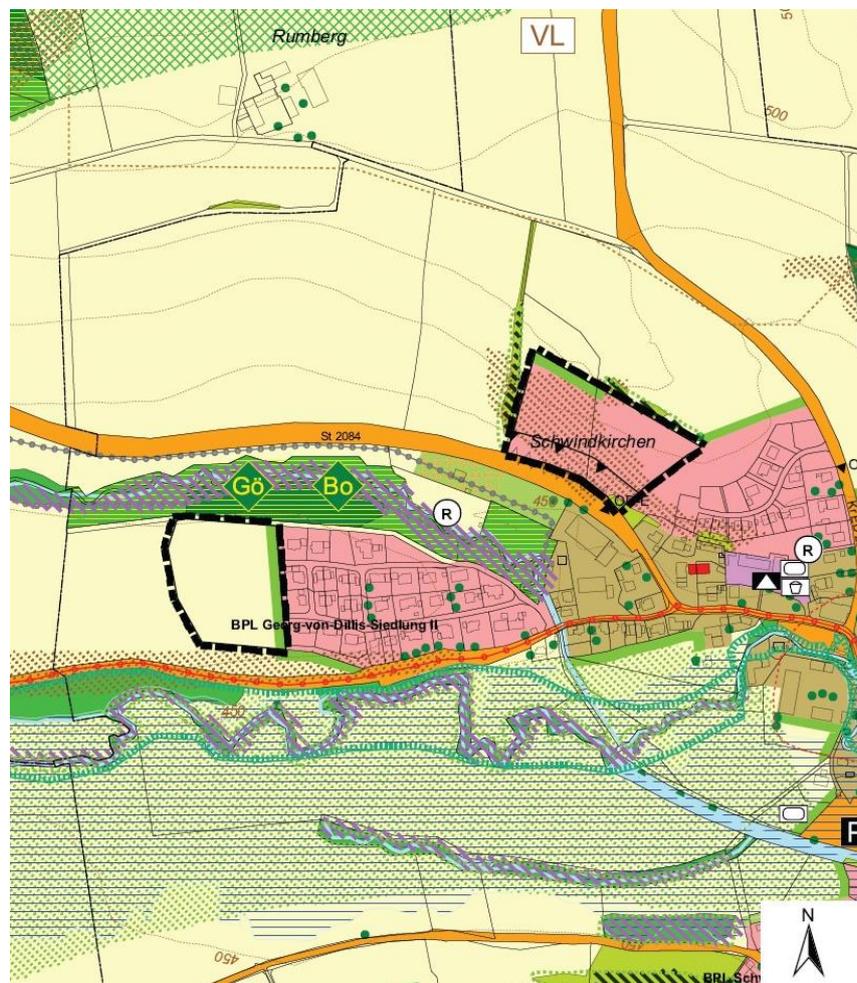


Abb. 12 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, 14. Änderung, mit Bereich „Schwindkirchen West (Rücknahme)“, ohne Maßstab. Hinweis: Der hier dargestellte Geltungsbereich der FNP-Änderung (Rücknahme) entspricht nicht dem Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans.

Die im Flächennutzungsplan ehemals enthaltenen Erweiterungsflächen westlich von Schwindkirchen wurden im Rahmen der 14. Änd. des Flächennutzungsplans im Jahr

2017 zurückgenommen. Mit Stadtratsbeschluss vom 05.06.2019 sowie mit erneutem Beschluss vom 06.04.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Georg-von-Dillis-Siedlung III“ für eine Erweiterungsfläche westlich von Schwindkirchen gefasst.

Ggf. ist die Einleitung eines Änderungsverfahrens gemäß Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Im Grenzbereich des Plangebiets zur östlich dargestellten Wohnbaufläche ist ein Streifen mit „Bestehende Ortsrandeingrünung erhalten bzw. ergänzen“ gekennzeichnet. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Straße wird als „Verkehrsflächen“ dargestellt und ist mit „Überörtlicher Radweg“ gekennzeichnet. Der Bereich der Straße mit angrenzenden Flächen - auch innerhalb des Plangebiets - ist mit „Angepasste Bewirtschaftung stark geneigter Hänge zum Schutz vor Bodenerosion“ gekennzeichnet.

Nördlich und südlich des Plangebiets besteht eine Vielzahl weiterer Darstellungen, die sich teilweise überschneiden:

Nördlich des Plangebiets werden dargestellt bzw. gekennzeichnet:

- „Nadelwald“
- „Gö: Bedeutung für die Gesamtökologie“
- „Bo: Bedeutung für den Bodenschutz“
- „Laubwald- / Laubmischwald“
- „Offenhalten der für größere Ortsteile bedeutsamen Kaltluftbahnen (keine Aufforstung)“
- „Erhalt bedeutsamer Feucht- bzw. Gewässerlebensräume (gemäß ABSP)“
- „Biotop gemäß Biotopkartierung des BayStMLU“
- „(R) Regenrückhalte- / Regenfangbecken“
- „Fließgewässer / Graben, in den Ortsbereichen z. T. verrohrt / verbaut (Maßnahmen vgl. Erläuterungsbericht und Gewässerentwicklungsplan)“

Südlich des Plangebiets werden dargestellt bzw. gekennzeichnet:

- „Angepasste Bewirtschaftung stark geneigter Hänge zum Schutz vor Bodenerosion“ (Im Bereich der Straße und angrenzender Flächen, in einem kleineren Bereich auch innerhalb des Plangebiets)
- „Straßenverkehrsflächen“
- „Überörtlicher Radweg“
- „Natura 2000 - Gebiet (gemäß Europäischer FFH-Richtlinie)“
- „Extensive Grünlandnutzung im Zusammenhang mit wertvollen Lebensraumkomplexen (Wiesenbrüteregebiet und Überschwemmungsbereich) [Zugleich Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen]“
- „Erhalt bedeutsamer Feucht- bzw. Gewässerlebensräume (gemäß ABSP)“
- „Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete der Isen und der Goldach“
- „Biotop gemäß Biotopkartierung des BayStMLU“

- „Fließgewässer / Graben, in den Ortsbereichen z. T. verrohrt / verbaut (Maßnahmen vgl. Erläuterungsbericht und Gewässerentwicklungsplan)“

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Im Plangebiet werden neue Bauflächen in einem Bereich geschaffen, der bisher im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.

Es grenzt der rechtsverbindliche, qualifizierte Bebauungsplan „Georg-von-Dillis-Siedlung II“, in Kraft getreten am 15.07.1994, östlich an das Plangebiet an.

In der Stadt Dorfen gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen und deren Ablösung“, zuletzt geändert am 04.09.2019, in Kraft getreten am 01.10.2019.

Das Plangebiet kann im Osten über zwei bestehende Gemeindestraßen technisch und verkehrlich erschlossen werden. Es handelt sich um Erschließungsstraßen, die derzeit als Stichstraßen im gegenständlichen Plangebiet münden.



Abb. 13 Östlich an das Plangebiet angrenzender Bebauungsplan „Georg-von-Dillis-Siedlung II“

3.4 Bodenschutz

3.4.1 Erforderlichkeit

Die Stadt Dorfen verfügt über die im Plangebiet liegenden Grundstücke, andere Flächen stehen laut Flächenmanagement der Stadt Dorfen nicht zur Verfügung. Die

Stadt Dorfen liegt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen werden unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten im gegenständlichen Bebauungsplan angewendet.

Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, wird mit diesem Bebauungsplan hingewirkt.

Die Stadt Dorfen verfügt über diese Flächen, andere Flächen stehen laut Flächenmanagement der Stadt Dorfen (derzeit in Bearbeitung, erste Ergebnisse liegen bereits vor) nicht zur Verfügung. Die Stadt Dorfen liegt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Stadt Dorfen sieht sich gezwungen, die Neuausweisung von Flächen vorzunehmen. Die o.g. Planung entwickelt sich nur dann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, wenn an anderer Stelle Flächenerweiterungen ähnlicher Größenordnung aus den Darstellungen des FNP entnommen werden. Dies beabsichtigt die Stadt Dorfen. Ein Bedarfsnachweis gemäß LEP 3.2 (Z) ist für diese Planung ist daher nicht notwendig. Die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und die Diversifizierung der Wohnbebauung gegenüber früheren Planungsständen werden von der Höheren Landesplanungsbehörde bestätigt (vgl. LEP 1.1.2 (G); LEP 1.2.1 (Z); LEP 1.2.2 (G) LEP 3.1.1 (G)).

3.4.2 *Effiziente und flächensparende Bauformen*

Im Plangebiet werden Flächen für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Baukörper ermöglichen eine kompakte und flächensparende Bauweise, wo Garagen und Carports an den Grundstücksgrenzen verknüpft werden können. Durch die festgesetzte maximale Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude sind auch Flächen für Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Um die Anzahl der Stellplätze zu begrenzen, ist auf eine moderate Anzahl der Mehrfamilienhäuser zu achten.

3.4.3 *Bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche*

Das Plangebiet wird als Ackerland genutzt. Als Ackerzahl wird laut BayernAtlas (Bodenschätzungskarte) überwiegend ein Wert von 64 und für einen kleinen Teil im Nordosten ein Wert von 50 angegeben. Im Landkreis Erding liegt der Durchschnittswert bei 56 für Ackerland. Es handelt sich daher um überwiegend eine überdurchschnittlich hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Stadt Dorfen sieht sich dennoch gezwungen, die Neuausweisung von Flächen auf den landwirtschaftlich hochwertigen Nutzflächen vorzunehmen. Der Belang des Wohnungsbaus überwiegt dem Belang des Erhalts von landwirtschaftlich hochwertigen Nutzflächen. Die Lage in einem angespannten Wohnungsmarkt (https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/220907_gebiete-mit-angespanntem-wohnungsmarkt.pdf) bestätigt, dass ein dringender Bedarf an Wohnraum besteht.

3.4.4 Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung (Landkreis Erding)

	Ja	Nein
I. Neuausweisung am Ortsrand (Flächennutzungsplan; § 13b BauGB)		
1. Ist der Bedarf für das Baugebiet anhand der aktuellsten Statistiken berechnet worden?		x, kommunales Flächenmanagement in Bearbeitung
2. Deckt sich der statistische Bedarf mit den Interessensbekundungen bei der Gemeinde?	x	
3. Stimmt die Ausweisung mit einer etwaigen kommunalen Rahmenplanung überein?	x	
4. Ist die Reserveflächendatenbank der Gemeinde auf dem neuesten Stand? (Wechsel des Eigentümers? Neue Entwicklungen beim Eigentümer?)		x, in Bearbeitung
5. Ist der Bedarf durch vorhandene Baulandreserven innerhalb des Siedlungsbereichs zu decken?		x
6. Stehen die geeigneten Reserveflächen zur Verfügung?	x	
7. Ist das Gebiet hinreichend an den öffentlichen Personennahverkehr und an Versorgungseinrichtungen der Gemeinde durch Straßen, Fuß- oder Radwege angebunden?		x, teilweise erfüllt
8. Hat eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Erding stattgefunden?	x, formale Beteiligung	
II. Innere Gestaltung des Gebiets (auch im Siedlungsbereich)		
1. Ist die Frage von Mindestfestsetzungen vor allem zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche anhand der städtebaulichen Verhältnisse vor Ort hinreichend geprüft?	x	
Auflistung möglicher Mindestfestsetzungen:		
1.a Geschossigkeit (drei Geschosse auch am Ortsrand denkbar, wenn keine Bedenken wegen der Fernwirkung bestehen, ggf. optische Abmilderung durch geeignete Bepflanzung, auf Dachform und Ausrichtung der Gebäude zum Ortsrand achten)	x	
1.b Im Siedlungsbereich drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss mit Dachneigung 35° - 38° (auch für Außenbereichsinseln im Innenbereich denkbar)		x, fügt sich nicht ein
1.c maximale Grund- und Geschossfläche nach BauNVO (Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO stets prüfen)	x	
1.d zwingende Garagenüberbauung/ Überbauung von Gewerbegebäuden im GE/MI		x, Wohngebiet
1.e zwingende Tiefgaragenbebauung oder am besten ebenfalls überbaute Sammelgaragen, Mehrfachnutzungen für Stellplätze		x, Wohngebiet
1.f Stichwort: flächenschonendes Einfamilienhaus (z.B. zwingende Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung)	x, Mehrfamilienhaus zulässig	
1.g Unterschreitungsmöglichkeit der Abstandsflächen durch B-Plan-Festsetzung stets prüfen		x
1.h Maximalgrundstücksgröße		x
1.i Ermöglichung einer Wohnnutzung im KG durch entsprechende Festsetzungen eines (nachträglichen) Bebauungsplanes für Bestandsgebiete (Rettungswege, Lichtschächte beachten)		x
1.j zwingende Baugebote im städtebaulichen Vertrag		x
1.k Anzahl der Wohneinheiten als zwingende Festsetzung direkt so nicht möglich, diese regelt sich indirekt über Mindestmaße für das Baukörpervolumen		x
2. Sind Ausgleichsflächen intelligent in die Plankonzeption integriert? (Dachgärten, Wandbegrünungen, Blühwiese, Spielplatz)?	x	
3. Hat die Gemeinde Ökokontoflächen, die den Ausgleichsbedarf abdecken?	x, aber nicht nötig da §13b BauGB	
4. Gibt es außerhalb des Gebiets - gegebenenfalls auch in anderen Gemeinden – Flächen, die mit einem größtmöglichen Nutzen für Mensch und Natur, naturschutzfachlich aufwertbar sind?	x	
5. Wurden städtebauliche Verträge mit Baupflicht, ggfs. in Verbindung mit der Pflicht zur Errichtung von Sozialwohnungen – abgeschlossen?		x, ist vornehmlich für Einheimische gedacht (Eigennutzung)
6. Hat der „Folgekostenrechner“ bestätigt, dass der Gemeinde kein Verlustgeschäft wg. der Folgekosten (Erschließung, gemeindliche Einrichtungen) droht?	x, wird durch Verwaltung geprüft	
7. Ist die Flächeninanspruchnahme in der Gesamtschau hinreichend konkret begründet (§ 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB)?	x	

Die Stadt Dorfen kommt in der Gesamtschau der Belange zum Abwägungsergebnis, dass trotz einzelner gegenläufiger Belange ein Bedarf an der Ausweisung des Baugebiets besteht und die Kriterien einer flächensparenden Bauweise ausreichend erfüllt sind.

3.5 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde wiederholt für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Es lagen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltete keine außergewöhnliche

große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bekannt geworden, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich gemacht hätten.

3.6 Verfahren

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB ohne Bebauungsplan nicht zulässig. Da es sich um Flächen handelt, die an den Siedlungsbereich anschließen, griff die Stadt auf das städtebauliche Instrument der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB zurück. § < BauGB ist deshalb nach dem BVerwG nicht europarechtskonform und darf nicht angewendet werden.

Der Gesetzgeber hat darauf reagiert und § 13 b BauGB gestrichen sowie mit § 215 a BauGB u.a. die Möglichkeit geschaffen, nach § 13 b BauGB aufgestellte Bebauungspläne zu heilen.

Nach § 215 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der nach § 13 b BauGB aufgestellt worden ist, in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft gesetzt werden, wenn der Satzungsbeschluss dazu bis zum 31.12.2024 gefasst wird und nach § 215 a Abs. 3 BauGB aufgrund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen wären.

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Das Verfahren wird nach Abs. 1 oder Abs. 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgesetzt. Die Stadt Dorfen wird dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntmachen.

Das den Planunterlagen beiliegende Gutachten (Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, in der Fassung vom 08.05.2024) prüft die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 64 Georg-Dillis-Siedlung-III, Ortsteil Schwindkirchen und die mögliche resultierende UVP-Pflicht, die eintritt, sobald erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Dabei kamen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung.

Ziel der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans ist eine maßvolle bauliche Entwicklung am Ortsrand Schwindkirchens unter weitgehender Fortsetzung des Gebietscharakters der östlichen Wohngebiete. Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen sind Bestandteil des Planungskonzepts und finden sich in den Festsetzungen wieder. Das Baurecht wird unter Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes geschaffen. Hierfür beinhaltet der Bebauungsplan eine Grünordnungsplanung. Maßgebliche Ziele sind der Erhalt ausreichend bemessener Grünflächen für die Ortsrandeingrünung und für den klimatischen Ausgleich.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Gegenteilige Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden liegen nicht vor. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach §§ 215 a und 13 b BauGB bzw. gemäß den Verfahrenserleichterungen nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

4. Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, die ggf. durch Garagen miteinander verbunden werden, um eine kompakte, flächensparende Bauweise zu erreichen. Durch die Anordnung der Gebäude werden Süd- und Westgärten ermöglicht. Durch Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe mit Höhenbezugspunkten sowie Festsetzungen zur Dachneigung werden die Gebäudevolumen geregelt und fügen sich in die Bestandsbebauung des Ortsteils Schwindkirchen ein.

Zwei Erschließungsstraßen mit einer Breite von 6,0 m setzen die derzeitigen Stichstraßen im Osten des Plangebiets parallel nach Westen fort und werden mittig im Plangebiet mit einer Straße in Nord- Süd- Richtung verbunden. Zwei Erschließungsstraßen setzen nach Westen als Stichstraßen fort und münden jeweils in einer öffentlichen Grünfläche. Somit ist eine spätere Erweiterung der Siedlung nach Westen möglich, indem diese Grünfläche zu einer Erschließungsstraße umwandeln lässt.

Entlang der südlichen und westlichen Plangrenze verläuft eine Ortsrandeingrünung. Nach Osten hin grenzt das Plangebiet an eine bestehende Ortsrandeingrünung an. Im Norden des Plangebiets ist im Zusammenhang mit den Flächen für Stellplätze eine Baumreihe geplant. Im nördlichen Bereich kann ein Spielplatz integriert werden. Der Höhenunterschied innerhalb des Plangebiets beträgt ca. 1,5 m bis ca. 3,0 m.

Im Plangebiet können bis zu 34 Wohneinheiten entstehen.

	Gebäudetyp	Anzahl Gebäude	Max. Anzahl Wohneinheiten
WA 1	Einzelhaus	2	12
WA 2	Doppelhaus	8	16
WA 3	Einzelhaus	3	6
Summe			34

Gebäudetypen, Anzahl der Gebäude und Wohneinheiten je Teilbereich

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Aufteilung in allgemein-, ausnahmsweise- und nicht zulässige Nutzungen vorgenommen, um die für dieses Gebiet konkret beabsichtigte Art der baulichen Nutzung zu erreichen:

Folgende Nutzungen werden als allgemein zulässig festgesetzt:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Folgende Nutzungen werden als nicht zulässig festgesetzt:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Darüber hinaus wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden, z.B. 2 Wohneinheiten, festgesetzt. Damit soll eine moderate Entwicklung des Ortsteils unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsflächen und der Einwohnermehring gesichert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von maximal zulässiger Grundfläche für Hauptgebäude, Wand- und Firsthöhe und Dachneigung geregelt.

	Grundfläche für Hauptgebäude je Gebäude (GR I)	Wand-Höhe	First-Höhe	Dachneigung von Satteldächern
WA 1	216 m ²	6,5 m	10,0 m	23° bis 37°
WA 2	200 m ²	6,5 m	10,0 m	23° bis 37°
WA 3	140 m ²	4,5 m	8,0 m	23° bis 37°

Maß der baulichen Nutzung je Baugebiet in den jeweiligen Teilbereichen

Die jeweils festgesetzte Grundfläche wird in der Planzeichnung dargestellt.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 30 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt (dies ist in der obigen Tabelle nicht berücksichtigt.). Dies dient der Begrenzung der Versiegelung. Durch die Aufteilung der Grundfläche auf Wohngebäude und auf Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird die Nachvollziehbarkeit für die nachfolgende Ausführungsplanung erhöht.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Damit wird die Obergrenze nach BauNVO für Wohngebiete erreicht. Dies ist aber notwendig, um die mutmaßlich zahlreichen „Nebenflächen“ wie Zufahrten, Stützmauern und allgemein Nebenanlagen zu ermöglichen, die aufgrund der Hanglage erwartet werden, zu ermöglichen.

Als Höhenbezugspunkt wird eine Höhenkote für die Bemessung der max. zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, z.B. 464,60 m ü. NHN, festgesetzt. Damit ist eine eindeutige und nachvollziehbare Plangrundlage gesichert. Der Höhenbezugspunkt befindet sich auf der Erschließungsstraße und soll der hergestellten Straßenoberkante entsprechen. Damit wird ein Bezug zwischen den geplanten Gebäuden und der Erschließungsstraße hergestellt.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf max. 0,3 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen. Damit ist eine ausreichende Flexibilisierung gewährleistet. Sicherungsmaßnahmen gegen oberflächlich wild abfließendes Niederschlagswasser können gezielter umgesetzt werden. Dies kann z.B. durch einen ausreichenden Abstand zur Oberkante des Geländes, das sich nach Fertigstellung der baulichen Anlage im Baugrundstück ergibt, erreicht werden.

Wenn dies nicht möglich ist, oder zur baulichen Vorsorge, sollten innerhalb von 0,35 m Abstand zu der Geländeoberkante konstruktive Maßnahmen an allen unter- und überirdischen Bauteilen zum Schutz gegen das Eindringen von Wasser beachtet werden. Hierzu wird auf das Wasserhaushaltsgesetz - WHG), dort § 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten verwiesen, dort heißt es in Abs. 2: „Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Fachliche Hinweise gibt die Hochwasserschutzfibel:

(https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf)

Dort sind Empfehlungen u.A. zum Objektschutz einsehbar.

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Diese wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern. Damit wird maßgeblich die von außen wirksame Kubatur bestimmt. Es soll vermieden werden, dass an der Talseite der Gebäude zu hohe Wandhöhen, die für Unterlieger turmartig und erdrückend wirken können, entstehen.

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Damit wird die verträgliche Integration der Gebäudehöhen in die nähere Umgebung ermöglicht.

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände werden begrenzt, um trotz der erforderlichen Einschnitte mit den Verkehrsflächen und den Bauflächen eine möglichst moderate Veränderung der Topografie zu sichern. Ausgrabungen an der Talseite, zur Nutzung des dort befindlichen 1. Geschosses werden ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentrepfen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen geringfügig überschritten werden. Die schafft die nötige Flexibilität für die Ausarbeitung der baulichen Entwürfe.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese wird spezifiziert durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Die Bauräume ermöglichen, dass Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze verknüpft werden können. Eine flächensparende und gleichzeitig ortsbildverträgliche Bauweise wird damit ermöglicht.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenzen) und der Fläche für Stellplätze zulässig. Offene Stellplätze sind im begrenzter Umfang auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Hiervon abweichend sind offene Stellplätze im WA 1 nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der Fläche für Stellplätze zulässig. Somit werden unversiegelte Freiräume und zugleich eine ausreichende Parksituation gesichert.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Fläche von je 20 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der hergestellten Geländehöhe bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Abstandsflächen sind zu beachten.

Auf die Beachtung folgender Satzungen der Stadt Dorfen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen und deren Ablösung in der Fassung vom 04.09.2019, in Kraft getreten am 01.10.2019.

5.5 Bauliche Gestaltung

Damit das geplante Baugebiet den Ortsteil Schwindkirchen in geeigneter Weise fortsetzt, werden auf Grundlage des Art. 81 BayBO (Örtliche Bauvorschriften) u.a. zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, gestalterische Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen:

Es wird festgesetzt, dass nur symmetrische Satteldächer zulässig sind, um die prägende dörflich ländliche Dachform fortzusetzen und als verbindendes Gestaltungselement zu nutzen.

Die Dachneigung von Satteldächern wird mit 23° bis 37° festgesetzt. Dachaufbauten werden bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 32° als Gauben oder Quergiebel zugelassen. Ihre Gestaltung wird geregelt, um eine gleichmäßige Dachlandschaft zu erzeugen. Dies ist in einem Baugebiet am Hang wichtig, da die Fernwirkung durch die exponierte Stellung der einzelnen Häuser viel stärker ist als in einem flachen Baugebiet.

Es wird festgesetzt, dass Doppelhäuser profilgleich mit gleicher Dachform und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen sind. Damit sollen zumindest zu starke gestalterische Kontraste zwischen den Doppelhaushälften vermieden werden. Es wird empfohlen, dass sich Bauherren von Doppelhäusern vor Baubeginn auf eine gemeinsame gestalterische Linie einigen.

Es werden gestalterische Festsetzungen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in Verbindung mit Gebäuden getroffen. Auch dies erfolgt um eine möglichst ruhige Dachlandschaft an der weithin sichtbaren Hangsituation zu ermöglichen.

Es wird empfohlen Planungen zu entwickeln, die mit der gegebenen Topografie arbeiten und nicht zu versuchen, durch die Verwendung von Stützwänden eine möglichst ebene Bau- oder Gartenfläche zu entwickeln oder gar die Gebäude rund herum freizustellen. Inzwischen sind zahlreiche gute Beispiele von sehr gut gelungenen Wohngebäuden mit einer einfachen Internetrecherche zu finden, die wirken als wären sie mit dem Hang verschmolzen. Es sollte auf die Fernwirkung der geplanten Gebäude in den Ort hinein geachtet werden, die durch die exponierte Stelle am Hang entsteht.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Es werden öffentliche Verkehrsflächen für die innere Erschließung festgesetzt.

Zwei ca. 6,0 m breite Straßen setzen die derzeitigen Stichstraßen aus dem BP „Georg-von-Dillis-Siedlung II“ östlich des Plangebiets parallel nach Westen fort und werden mittig im Plangebiet mit einer Straße in Nord-Süd-Richtung verbunden. Besucherstellplätze können in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen werden.

5.6.2 *Brandschutz*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

Im gesamten Plangebiet sind Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 4,5 bis 6,5 m und Firsthöhen von 8,0 bis 10,0 m nicht gegeben.

Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg und für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehrbar sein müssen. Die ebenerdigen Aufstellflächen für die Steckleitern müssen eben sein und jederzeit freigehalten werden.

5.6.3 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal), Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.4 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser auf öffentlichen Flächen soll im Plangebiet versickert werden. Auf privaten Grundstücke muss anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser soweit oberflächlich zur Versickerung gebracht werden. Da dies im gegenständlichen Plangebiet aufgrund der geringen Versickerungsleistung, der hohen zulässigen Versiegelung und der topografischen Gegebenheiten am Steilhang nur bedingt möglich sein wird, ist, je Baugrundstück zusätzlich eine Zisterne mit gedrosselter Zwangsentleerung zur Niederschlagswasserrückhaltung mit 5 m³ Rückhaltvolumen je angefangener 150 m² versiegelter Fläche zu errichten.

5.6.5 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur liegt in den nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen vor. Von einer Anschlussmöglichkeit wird derzeit ausgegangen. Die Stellungnahmen der Versorgungsträger werden eingeholt.

5.6.6 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist über den kommunalen Zweckverband gesichert.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Es werden große Flächen von Versiegelung freigehalten, um geeignete, gliedernde Freiflächen zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität freizuhalten. Es wird eine angemessene Begrünung des Quartiers erreicht und die Möglichkeit zur Integration von Versickerungsflächen geschaffen.

Neben den Regelungen in den textlichen Festsetzungen werden Bäume / Baumgruppen in der Planzeichnung festgesetzt.

An den westlichen und südlichen Rändern des Plangebiets werden öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen festgesetzt, um eine Ortsrandeingrünung zwischen Siedlungsfläche und landwirtschaftlicher Nutzfläche zu schaffen. Die Ortsrandeingrünung hat eine Breite von 6,0 m. Damit ist eine wirksame Bepflanzung möglich und Bäume die über 2,0 m wachsen, können in einem ausreichenden Abstand zur westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gepflanzt werden, um Verschattungen zu minimieren. Dies ergibt sich aus Art. 48 AGBGB demnach gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten ist.

Die bestehende Gehölzstruktur (festgesetzte Ortsrandeingrünung des angrenzenden Bebauungsplans) wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Daher ist von einem Erhalt auszugehen. Die Verlängerung der Wohnstraßen erfolgt an Stellen, die von Bäumen und Sträuchern nicht bewachsen sind.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminderung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung darf gar nicht eingefriedet werden.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten.

5.7.2 *Waldabstand*

Nördlich und südlich der jeweils begrenzenden Straßen befindet sich Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG, da dort die dafür erforderliche Flächengröße und -Ausformung sowie Art der vorhandenen Vegetation eindeutig gegeben sind. Baumstürze auf Gebäude, insbesondere Wohngebäude, können große Schäden anrichten. In einer Entfernung von bis zu 35 m zum Wald (entspricht einer Baumlänge, sog. Windwurfzone) sind Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, gegenüber Windwurf des Waldbestandes konstruktiv zu sichern.

Es ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die Waldbesitzer des angrenzenden Waldgebietes haben keinen Anspruch darauf, dass innerhalb einer Schutzzone gar keine Bebauung entsteht, dennoch sind die Einschränkungen, die durch eine Bebauung entstehen können, d.h. die eingeschränkte Bewirtschaftungsmöglichkeit und das gesteigerte Haftungsrisiko durch Fallschäden zu beachten.

Nach Art. 3 BayBO, i.V.m. Art. 11 BayBO, sind bauliche Anlagen so anzuordnen oder zu errichten, dass für Leben und Gesundheit keine Gefahren entstehen. Dies dient vorwiegend der Eigensicherung der Bewohner.

Zukünftige Gebäude innerhalb eines solchen Abstandes sollten eine entsprechende Sicherung (z.B. Betongeschossdecken, verstärktes Dachstützwerk, Auffangkonstruktionen etc.) vorweisen.

Eine Gefahr (Baumfall oder abbrechende Äste) kann gänzlich nur vermieden werden, wenn Gebäuden im Abstand von einer Baumlänge (zwischen 35 und 25 Meter) vom Waldbestand errichtet werden. Soll näher herangebaut werden, kann das Risiko von Schäden nicht ganz ausgeschlossen werden, es sinkt aber unter folgenden Voraussetzungen:

- Einzelstehende, an den Freiland schon gewöhnte gut bekronte Bäume;
- tiefgründige Böden;
- der Hauptsturmrichtung zugewandte Wälder;
- gesunder Zustand der Bäume;
- besondere Standfestigkeit aufgrund Baumart, Alter und/oder Höhenentwicklung.

Dem Baurecht zuzuordnende weitere Punkte sind:

- Bei nicht bewohnten Gebäuden können die Anforderungen an den Abstand geringer gehalten werden als bei bewohnten. In der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass Gebäude dieser Art auch zukünftig nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
- Eine Befreiung von Gebäudeabständen gemäß Art. 72 Abs. 5 Nr. 1 BayBO kann in Betracht kommen, wenn der Bauherr schriftlich darauf verzichtet, im Falle eines Schadens gegenüber der Baugenehmigungsbehörde und dem Eigentümer eines mit Bäumen bestockten Nachbargrundstückes Ersatzansprüche geltend zu machen.

5.7.3 *Genehmigungsvorbehalt Fließgewässer*

Für alle bauliche Anlagen im Sinn des § 36 WHG, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, dürfen an Gewässern zweiter Ordnung (Gold-

ach) nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind (siehe Planeinschrieb) oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können, wenn nicht bereits eine Baugenehmigung, bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG notwendig ist.

5.7.4 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Beim gegenständlichen Bebauungsplan kann von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfa- den und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Be- lange zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens, des Klimas und zur Vermeidung unnötiger Eingriffe sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Pflanzvorschriften
- Herstellung Ortsrandeingrünung
- wasserdurchlässige Oberflächen und Versickerung auf den Grundstücken
- Dachbegrünung bei Flachdächern

5.7.5 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist re- gelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Stadt Dorfen liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders ge- schützter Arten im Plangebiet vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Die Abstände zu dem vorhandenen Siedlungsbereich und den nördlichen und südli- chen Ufergehölzen sind für bodenbrütende Vögel zu gering- ohnehin steht die inten- sive landwirtschaftliche Nutzung einem Nutzungspotenzial durch Wiesenbrüter ent- gegen. Da keine ausreichend hohen Bäume vorhanden sind, sind auch keine geeig- neten Bruthabitate für baumbewohnenden Vogelarten zu vermuten.

Bei Beachtung der Vorgaben zu insektenfreundlicher Beleuchtung, bei der Umset- zung der Pflanzgebote und von Maßnahmen gegen Vogelschlag aber insbesondere mit der Herstellung von möglichst naturnahen extensiv gepflegten privaten und öf- fentlichen Grünflächen ist sogar eine Strukturanreicherung möglich. Diese kann zu

einer Erhöhung des Insektenaufkommens als Nahrungshabitat für Fledermäuse führen.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten und liegen seitens der Stadt Dorfen nicht vor.

Gesetzlicher Hintergrund:

Bestimmte Tier- und Pflanzenarten (streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten) unterliegen den Verbotstatbeständen des BNatSchG:

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ist untersagt.

Diese Verbotstatbestände (§§ 44 BNatSchG) sollen sicherstellen, dass besonders schützenswerte Arten, Lebensräume und Ökosysteme vor schädlichen menschlichen Einflüssen bewahrt werden.

Artenschutzfachliche Beschreibung des Plangebietes

Der zu erwartende Eingriff durch das Vorhaben erfolgt auf einer Fläche die bereits von einer regelmäßigen Nutzung durch Mahd und vermutlich Freizeitnutzung geprägt ist.

Die bereits bestehende Nutzung in der näheren Umgebung mit baulichen Anlagen (Wohnnutzung, Landwirtschaft) tragen zu einer gewissen Vorbelastung bei. Von einer Nutzung z.B. durch Wiesenbrüter ist aufgrund zu hoher Fluchtdistanzen der Vögel und zu starker Beeinträchtigung der Wiese durch Fußgänger und Haustiere nicht auszugehen.

Wirkungen des Vorhabens

Während der Durchführung der Baumaßnahme kann es grundsätzlich zu folgenden baubedingten Auswirkungen kommen:

- Tötung oder Verletzung von Tieren bei den Rodungen bzw. der Baufeldfreimachung: Bei der Rodung von Gehölzen während der Vogelbrutzeiten (März - September) könnten Gelege oder noch flugunfähige Vögel verletzt oder getötet werden. Das gleiche gilt für die Baufeldfreimachung (Entfernung Sträucher, Abtrag Oberboden etc.).
- Gefährdung von in den Baustellenbereich einwandernden Tieren
- Schädigung von an das Baufeld angrenzenden Bäumen durch Baumaschinen (Bagger, LKW, etc.).
- Verlust von Lebensräumen durch temporäre Flächenbeanspruchung, z. B. durch die Baustelleneinrichtungen.
- Störung saP-relevanter Arten durch Emissionen, Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub, Erschütterungen, Lichtreize etc.

Anlagebedingt kann es zu folgenden Auswirkungen kommen:

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Überbauung von bisher nicht bebauter Fläche.

- Verlust existenziell notwendiger Nahrungsflächen oder sonstige Teilhabitate durch Überbauung.

Die Inanspruchnahme durch die geplante Nutzung mit Wohngebäuden löst v.a. baubedingt einen erhöhten Lärmeintrag in die umgebenden Flächen aus. Anlagebedingt ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten auszugehen, da zwar eine Veränderung des Plangebiets durch die baulichen Anlagen erfolgt, durch die unmittelbare Nähe zu ähnlichen Vegetationsstrukturen besteht aber in der Nähe ein qualitativer und flächig ausreichender Ersatzlebensraum für Brutvögel. Diese Strukturen sind auch als Jagdhabitats für Fledermäuse geeignet.

Maßnahmen und Festsetzungen:

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Bau- feldräumungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 01. März vorgenommen werden.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden bei der Kartierung nicht festgestellt und bisher auch im Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht und liegen seitens der Stadt nicht vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG weiteren aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Außerdem sind weder Schutzgebiete nach Kapitel 4 „Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ BNatSchG noch Biotop der amtlichen Biotopkartierung betroffen.

Allerdings ist zu beachten, dass dies eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Planaufstellung und während der Ortseinsichtnahme ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bauherren für die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes verantwortlich sind. Lebensstätten streng oder besonders geschützter Arten unterliegen dem ganzjährigen Schutz.

CEF-Maßnahmen sind im Rahmen des Vorhabens nicht notwendig, da die vorge- nannten Vermeidungsmaßnahmen ausreichend sind. Als CEF-Maßnahme (conti- nuous ecological functionality-measures/ "Maßnahmen für die dauerhafte ökologi- sche Funktion") werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden, die im Vorfeld des Bebauungsplanes umzusetzen sind.

Erläuterungen zu weiteren Vermeidungsmaßnahmen

Beleuchtung:

Aus Gründen des Artenschutzes wird die Verwendung von LED-Lampen empfohlen. Künstliche Lichtquellen sind um ein Vielfaches heller, räumlich näher und überstrah- len natürliche Lichtquellen. Fliegt ein Insekt an einer Lampe vorbei, wird es sich an dieser orientieren. Da eine künstliche Lichtquelle viel näher als der Mond ist, wird das konstante Einhalten eines arttypischen rechten Winkels dazu führen, dass das Insekt der Lampe immer näherkommt.

Ein weiteres Problem stellt der Spektralbereich beziehungsweise die Wellenlänge des verwendeten Lichtes dar, d.h. die Farbe der Lampe. Dabei reagieren Insekten an- scheinend besonders stark auf Licht mit vielen Blauanteilen (also Licht im kurzwelligen Bereich). Licht, das besonders weiß oder "kalt" erscheint, hat viele Blauanteile. Lichter dieser Art, z.B. kaltweiße LEDs, wirken sich demnach besonders problema- tisch aus und sollten vermieden werden (<https://www.bund-sh.de/stadtnatur/insekten- vertraeglichere-beleuchtung/>). Die Fallenwirkung von derartigen Lampen auf Insekten

ist erheblich reduzierter gegenüber älteren Glühbirnen oder Natrium-Dampflampen. Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

Glasflächen an Fassaden:

Die Länderarbeitsgemeinschaft Vogelschutzwarten (LAG VSW) schätzt die Dimension des Vogelschlags an Glasscheiben und Glasfassaden in Deutschland pro Jahr auf 100 bis 115 Millionen Vögel. Das ist eine Größenordnung, die sich teilweise auf Populationsebene bestimmter Arten oder in bestimmten Städten auswirken kann. An Glasscheiben oder Fassadenabschnitten, an denen sich Glasanflüge häufen, kann es daher zu einem artenschutzrechtlichen Konflikt kommen. An jedem Gebäudetyp ist mit Vogelkollisionen an Glasflächen aufgrund von Transparenz oder Spiegelung zu rechnen. Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern verfügen in der Regel über überwiegend „normale“ Glasscheiben (Zimmerfenster). Aus diesem Grund ist in aller Regel in dieser Kategorie nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos zu rechnen. Größere Glasflächen können jedoch z.B. im Erdgeschoss zum Einsatz kommen (z. B. Terrassenzugänge, Wintergärten, etc.).

Zur Minimierung der Kollisionsgefahr entsprechend des Vermeidungsgebots sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente mit einer vogelfreundlichen Verglasung mit als hoch wirksam getesteten Markierungen zu versehen. Dies betrifft u.a. transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, wie z.B. Lärmschutzwände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, Wintergärten, Fahrgastunterstände und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad).

Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3-6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

Bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, ist auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen (Punkt- oder Linienraster oder andere Markierungen mit einem Abstand kleiner als 10 cm sind zum Beispiel wirksame Maßnahmen) ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Aufkleber mit Vogelsilhouetten, reflexionsarmes Glas oder UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und daher nicht empfehlenswert.

Die Maßnahmen sollten zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen. Weitere Informationsquellen finden sich unter:

<https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

<https://www.lfu.bayern.de/natur/vogelschutz/vogelschlag/index.htm>

Folgende Maßnahmen können allgemein empfohlen werden:

- Frühzeitige Berücksichtigung:

Bei Neu- und Anbauten ist es notwendig, den Vogelschutz schon bei der Planung zu berücksichtigen. Dies vermeidet kostenintensive Umplanungen oder

Nacharbeiten. Je früher potenziell gefährliche Elemente erkannt und risikoarme Alternativen in Betracht gezogen werden, umso weniger Konflikte werden entstehen.

- Markierungen anbringen:

Marker oder spezielle Muster auf den Glasflächen. Diese sollten so gestaltet sein, dass Vögel sie als Hindernisse wahrnehmen und nicht gegen das Glas fliegen. Es gibt spezielle Vogelschutzfolien oder Marker, die für Menschen kaum sichtbar sind, aber für Vögel besser erkennbar sind.

- Netze oder Gitter anbringen:

Netze oder Gitter vor den Glasflächen können die Flugbahn der Vögel unterbrechen oder umleiten.

- Innenbeleuchtung reduzieren:

Innenbeleuchtung auch niedriger Bauwerke kann zu den Vogelzugzeiten rastende Zugvögel anlocken, die dann an Glasscheiben verunglücken. Auch diese Beleuchtung ist abzudunkeln und/oder in der 2. Nachthälfte abzuschalten

Fazit

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass es durch die Änderung des Bebauungsplans zu keinen Verstößen gegen die Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt und keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben notwendig wird. Es bestehen damit keine unüberwindbaren Hindernisse bei der Verwirklichung des Bebauungsplans.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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 Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, nach Norden exponierte Fläche, dadurch Verringerung der Hitzebelastung</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Anlage von Zisternen, sowie Versickerung und / oder Rückhaltung von Niederschlagswasser, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, überwiegende Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, teilweise geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme</p>

5.9 Immissionsschutz

5.9.1 Verkehrslärm

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft die Gemeindestraße Stollnkirchnerstraße. Diese liegt tiefer als die geplanten Bauflächen und ist nicht stark befahren.

Nördlich des Plangebiets hinter einer Wald- bzw. Gehölzfläche verläuft in über 70 m Entfernung die Staatsstraße St 2084. Diese liegt tiefer im Gelände als das Plangebiet.

„Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zur DIN 18005 /5/ schalltechnische Orientierungswerte (OW), deren Einhaltung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen als "sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz

im Städtebau" aufzufassen sind. Diese Orientierungswerte sollen nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen:

Orientierungswerte OW der DIN 18005

Öffentlicher Verkehrslärm

WA

Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) 55 [dB(A)]

Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) 45 [dB(A)]

(Quelle: IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN, Schallimmissionsschutz-Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, siehe unten, Jahr 2024)

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen, die insbesondere der südwestlich des Plangebiets gelegenen Autobahn BAB 94 entstammen, wurde im Jahr 2019 bereits eine schalltechnische Begutachtung durch hoock farny Ingenieure zum Vergleich zweiter potentieller Wohnbauflächen (Georg-von-Dillis-Siedlung III und nordwestlich des Lehrer-Jaud-Wegs) durchgeführt. Im Ergebnis wurde für die Georg-von-Dillis-Siedlung III festgestellt, dass tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 flächendeckend eingehalten werden. Nur nachts wird der anzustrebende Orientierungswert überschritten. Die Überschreitung beträgt bis zu 4 dB(A) über die Werte der DIN 18005, Teil 1 liegen aber unter den Grenzwerten der 16. BImSchG.

Im Jahr 2024 wurde erneut speziell auf die gegenständliche Bauleitplanung abgestimmt, ein weiteres Schallgutachten erstellt:

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Bebauungsplan Nr. 64 "Georg-von-Dillis-Siedlung III" der Stadt Dorfen, Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Immissionsschutz - Bauphysik – Akustik; Projekt Nr.: DRF-4848-01 / 4848-02_E01; Datum: 23.07.2024; Projektbearbeitung: M. Eng. Lukas Schweimer;

Im Weiteren:

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN, Schallimmissionsschutz-Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, siehe unten, Jahr 2024

Für die Bauleitplanung sind keine konkreten Grenzwerte normativ festgelegt. Es liegen Orientierungswerte vor (DIN 18005). Diese gelten gemäß der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte auch als Rahmen der Bauleitplanung. Da dies aber Orientierungswerte und keine Grenzwerte sind, kann im Einzelfall ein anderer Belang (z.B. der des Wohnraumschaffens) Vorrang erhalten. Die Rechtsprechung bestätigt, dass eine Überschreitung in Einzelfällen von bis zu 10 dB(A) mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar ist. Wichtig ist allerdings, dass im Inneren der Gebäude mit schutzwürdigen Nutzungen angemessener Lärmschutz gesichert ist.

„Primärziel des Schallschutzes im Städtebau ist es, im Freien

1. tagsüber und nachts unmittelbar vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen nach

DIN 4109 /1/ ("Fassadenbeurteilung")

sowie

2. vornehmlich während der Tagzeit in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (zum Beispiel Terrassen, Balkone) der geplanten Bauparzellen für Geräuschverhältnisse zu sorgen, die der Art der vorgesehenen Nutzung gerecht werden

Als Grundlage zur diesbezüglichen Quantifizierung werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 (vgl. Kapitel 3.1) und im Rahmen des Abwägungsprozesses die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (vgl. Kapitel 3.2) herangezogen, die der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht.“

[...]

Es zeigt sich, dass der anzustrebende Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 OWWA, Tag = 55 dB(A) tagsüber über alle Geschossebenen hinweg vollumfänglich eingehalten wird, sodass die Planung auch ohne jegliche Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen entspricht, die aus lärmschutzfachlicher Sicht an die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets zu stellen sind.

Naturgemäß ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit dar. Wie aus Plan 4 bis Plan 6 in Kapitel 9 ersichtlich wird, ist das Plangebiet von flächendeckenden Überschreitungen des anzustrebenden Orientierungswertes OWWA, Nacht = 45 dB(A) betroffen, die sich in der Größenordnung von bis zu 4 dB(A) bewegen.

Der im Rahmen der Abwägung heranziehbarer Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) IGWWA, Nacht = 49 dB(A) bleibt jedoch auf Höhe aller relevanten Geschossebenen vollumfänglich eingehalten.

Unter Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 und 6.1 ist bei einer Einhaltung des um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. In Analogie dazu wird in Abstimmung mit der Stadt Dorfen /14/ im vorliegenden Fall von einer Festsetzung weiterführender aktiver, organisatorischer oder passiver Maßnahmen abgesehen.“

(Quelle: IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN, SchallimmissionsschutzHooock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, siehe unten, Jahr 2024)

Im vorliegenden Fall ist ein aktiver Lärmschutz aufgrund sonstiger Belange (Erschließungssituation, Einfallwinkel, städtebauliche Aspekte etc.) nicht zielführend und möglich bzw. gewünscht, weshalb eine Grundrissorientierung bzw. ein baulicher/ passiver Schallschutz in der Planung der Gebäude zu berücksichtigen ist.

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, sollten daher möglichst so angeordnet werden, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten sind (Grundrissorientierung). Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, wird ein passiver- bzw. baulicher Schallschutz empfohlen. Fenster in betroffenen Fassaden, können z.B. mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten wer-

den (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) möglich.

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, soll folgender Hinweis aufgenommen werden:

"Es wird empfohlen, alle Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen bzw. Belüftungssystemen auszustatten, deren Betrieb auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglicht."

5.9.2 *Luftwärmepumpen*

Die Errichtung von Wärmepumpen zur Nutzung von Umgebungswärme bei der Beheizung von Gebäuden wird immer häufiger. Gleichzeitig führen die Geräusche, die durch den Betrieb von Wärmepumpen verursacht werden, zu erhöhten Lärmimmissionen für die Umgebung. Luftwärmepumpen sind gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass:

- Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Bundesregierung hat Immissionsrichtwerte festgesetzt, bei deren Überschreitung schädliche Umwelteinwirkungen durch erhebliche Lärmbelastigungen für die (Wohn)Nachbarschaft durch die Geräusche technischer Anlagen zu besorgen sind (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm).

Für Gebiete, in denen Wohnen regelmäßig zulässig ist, sind folgende Immissionsrichtwerte festgesetzt worden:

- Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (Mischgebiet) tagsüber 60 dB(A) nachts 45 dB(A)
- Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (Allgemeines Wohngebiet) tagsüber 55 dB(A) nachts 40 dB(A)

Betreiber von stationären Anlagen haben dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Lärmminimierung. Für den Gerätebetreiber bedeutet das, dass er ggf. durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen sorgen muss.

Zur Klarstellung ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, der sicherstellen soll, dass nur solche Luftwärmepumpen errichtet werden, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung nachts 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.

5.10 Denkmalschutz

Im Planumgriff des Bebauungsplans sind nach Kenntnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege aufgrund der markanten, siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes (Spornlage) bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Daher ist im Zuge der Baumaßnahmen eine archäologische Untersuchung, wie in der Stellungnahme gefordert, nötig.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis kann entweder zeitgleich mit dem Bauantrag oder unabhängig vom Bauantrag auch im Voraus von der Stadt/vom Bauträger gestellt werden. Dann könnte bereits weit vor der eigentlichen Baumaßnahme der Oberboden auf dem Grundstück unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft abgeschoben und die darunterliegende Erdschicht auf Verfärbungen etc. untersucht werden. Dies könnte ggf. den zeitlichen Ablauf insgesamt beschleunigen, falls eine archäologisch wertvolle Fläche gefunden wird und diese dann weiter untersucht werden muss.

Für den Oberbodenabtrag ohne Baugenehmigung ist darüber hinaus ein Abgrabungsantrag zu stellen, da die Fläche > 500 m² beträgt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wird die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege im Genehmigungsverfahren formulieren.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, „[...] vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, [...], angemessene Rücksicht“. Art. 83 Abs. 1 BV gilt entsprechend.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege können der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) entnommen werden.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen

zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 verwiesen.

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

5.11 Altlasten, Bodenschutz

Es sind keine vom LRA Erding Abteilung für Bodenschutz bekannten Altlastenverdachtsflächen von diesem Bebauungsplan betroffen. Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren. (Rechtsgrundlagen: Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG sowie Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG)

5.12 Flächenbilanz

Geltungsbereich	100 %	9.529 m²
Öffentl. Verkehrsfläche	13 %	1.191 m ²
Öffentl. Grünfläche	0,01 %	73 m ²
Baugrundstücksfläche	87 %	8.265 m ²
<i>davon mit Pflanzbindung</i>	14 %	1.172 m ²
<i>davon Grundfläche Hauptgebäude (GR Hauptgebäude)</i>	20 %	1.645 m ²
<i>davon Gesamt-Versiegelung in Baugrundstücksfläche (Gesamt GRZ)</i>	60 %	4.959 m ²
Gesamt-Versiegelung im Geltungsbereich (bauliche Anlagen und Verkehrsfläche)	65 %	6.150 m ²

6. Verwirklichung der Planung

6.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Die Stadt regelt die bodenrechtlichen Voraussetzungen. In der Stadt Dorfen gelten die „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Stadtgebiet“. Bodenrechtliche Maßnahmen werden nach dem Satzungsbeschluss erforderlich.

6.2 Hinweise zur Umsetzung

Auf die Beachtung folgender, außerhalb der Bauleitplanung ggf. bestehender Pflichten durch die Stadt und private Bauherren wird hingewiesen:

- bestehende Telekommunikationsanlagen sind zu beachten
- Der Aufschluss von Grundwasser erfordert ggf. wasserrechtliche Genehmigungen
- Lärm, Geruchs- und Staubemissionen von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu erwarten und als übliche Emissionen in ländlichen Baugebieten zu tolerieren (Siehe hierzu Hinweis C 8).
- Hinweis auf Genehmigungspflicht nach Art. 7 BayDSchG sowie allgemeine Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden (Siehe hierzu Hinweis C 11).
- Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG: Bauherren sind demnach verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Siehe hierzu Hinweis C 12).
- Für alle bauliche Anlagen im Sinn des § 36 WHG, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, dürfen an Gewässern zweiter Ordnung (Goldach) nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind (siehe Planeinschrieb) oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können, wenn nicht bereits eine Baugenehmigung, bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG notwendig ist.

7. Anlagen

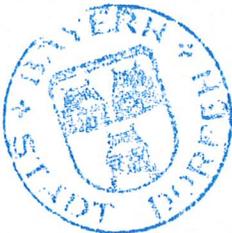
- Schalltechnische Begutachtung vom 29.04.2019, hoock farny ingenieure.Projekt Nr. DRF-4848-01, Ausweisung von Wohnbauflächen durch die Stadt Dorfen im westlichen Anschluss an die Georg-von-Dillis-Siedlung sowie am nördlichen Ortseingang von Schwindkirchen nordwestlich des Lehrer-Jaud-Wegs, Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Judith Aigner
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Bebauungsplan Nr. 64 "Georg-von-Dillis-Siedlung III" der Stadt Dorfen, Prognose

und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr, Hock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Immissionsschutz - Bauphysik – Akustik; Projekt Nr.: DRF-4848-01 / 4848-02_E01; Datum: 23.07.2024; Projektbearbeitung: M. Eng. Lukas Schweimer

- Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in der Fassung vom 08.05.2024

Stadt

Dorfen, den 20.01.2025




.....
Erster Bürgermeister Heinz Grundner

Gemeinde	Dorfen Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 64 Georg-Dillis-Siedlung-III Ortsteil Schwindkirchen
Prüfung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Zantl-Kupferschmidt QS: goe
Aktenzeichen	DOR 2-82
Datum	08.05.2024



Vorprüfung des Einzelfalls

nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Vorgehensweise	3
2.	Merkmale des Bebauungsplans.....	5
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	9
4.	Zusammenfassende Bewertung	12
5.	Quellenverzeichnis	14

1. Anlass und Vorgehensweise

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 06.04.2022 für ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gebiet im Westen von Schwindkirchen den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, um den Siedlungsbereich in diese Richtung zu erweitern.

Die Erweiterung soll die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur der östlich angrenzenden Flächen fortsetzen, entsprechende Straßenansätze für die Erschließung sind im Bestand bereits vorgesehen.

Die Stadt Dorfen will damit dringend benötigten Wohnraum insbesondere für einheimische Familien schaffen.

Die im ursprünglichen Flächennutzungsplan enthaltenen Erweiterungsflächen westlich von Schwindkirchen wurden im Rahmen der 14. Änd. des Flächennutzungsplans im Jahr 2017 zurückgenommen. Mit Stadtratsbeschluss vom 05.06.2019 sowie mit erneutem Beschluss vom 06.04.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Georg-von-Dillis-Siedlung III“ für eine Erweiterungsfläche westlich von Schwindkirchen gefasst.

Es entspricht der Absicht der Stadt, für die ansässige und vor allem junge Bevölkerung Wohnraum zu schaffen, damit diese nicht zur Abwanderung verleitet wird. Ziel dieser Planung ist es, auf einer verfügbaren, mit begrenztem Aufwand erschließbaren und derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche Baurecht zu schaffen. Derzeit befinden sich keine Bäume oder Gebäude auf dem Plangebiet.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB derzeit nicht zulässig. Da es sich um Flächen handelt, die an den Siedlungsbereich anschließen, griff die Stadt auf das städtebauliche Instrument der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB zurück. Die Aufstellung erfolgt demnach unter Nutzung der Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt (Aktenzeichen 4 CN 3.22). Die Unwirksamkeit wurde damit begründet, dass § 13b BauGB mit der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP – Richtlinie) unvereinbar ist. Nach dem Gericht ist es nach den Vorgaben der SUP - Richtlinie ausgeschlossen, Planungen zur baulichen Entwicklung des vormaligen Außenbereichs (§ 35 BauGB) von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung vollständig auszunehmen. Damit wurde zunächst klargestellt worden, dass § 13b BauGB nicht angewendet werden darf.

Bebauungsplanverfahren die nach § 13b BauGB 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 jedoch nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

§ 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden,

wenn die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, wird die Stadt dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntmachen.

Vorliegendes Gutachten prüft daher die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 64 Georg-Dillis-Siedlung-III, Ortsteil Schwindkirchen und die mögliche resultierende UVP-Pflicht, die eintritt, sobald erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung.

2. Merkmale des Bebauungsplans

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt:</p> <p>„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Ziel des gegenständlichen Bebauungsplans ist es für ca. 8 Wohngebäude (29 WE) Baurecht zu schaffen. Im Wesentlichen geht es um die Arrondierung des Ortsrandes.</p> <p>Es werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Stadt ein kommunales Flächenmanagement beauftragt, um zu prüfen, welche Möglichkeiten der Entwicklung in der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Nach Kenntnis der Stadt bestehen im Stadtgebiet nur wenige leerstehende, ungenutzte bzw. untergenutzte Gebäude. Im Hinblick auf die Nachverdichtungsmöglichkeiten auf privaten Flächen hat die Stadt nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Einflussnahme. Die Stadt wird mit Vorlage des kommunalen Flächenmanagements eine Prüfung der im Flächennutzungsplan dargestellten Baurechtsreserven bzw. Flächenausweisungen einleiten und ggf. eine Reduktion der Flächen vornehmen.</p> <p>In der Abwägung bewertet die Stadt die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen als nicht erheblich an, zumal es sich um eine Fläche handelt, die unmittelbar an ein bebautes Grundstück anschließt und durch das angrenzende Grundstück erschlossen werden. Der Umfang der Flächen wird als moderat und einem organischen Wachstum des Ortsteils Schwindkirchen entsprechend, eingeordnet.</p>

<p>1.4 für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Beim Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet, welches an die freie Landschaft angrenzt. Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Belastungen sind nicht in einem erheblichen Umfang zu erwarten.</p> <p>In der unmittelbaren Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, wodurch es, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, zu Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen kommen kann. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Sowohl in der Begründung als auch im zugehörigen Gutachten ist diese Problematik ausführlich thematisiert.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Eine erhebliche Gefährdung durch Starkregenereignisse ist gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU nicht zu erwarten, eine genauere Überprüfung und Maßnahmen der Vorsorge werden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes berücksichtigt. Hierzu wird eine Fließwegeanalyse bei der Erstellung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts erarbeitet. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.</p> <p>Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft die Gemeindestraße Stollnkirchnerstraße. Diese liegt im Südosten tiefer als die geplanten Bauflächen und erreicht im Südwesten die gleiche Höhe. Die Straße ist nicht stark befahren.</p> <p>Nördlich des Plangebiets hinter einer Wald- bzw. Gehölzfläche verläuft in über 70 m Entfernung die Staatsstraße St 2084. Diese liegt tiefer als das Plangebiet.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen, die insbesondere der südwestlich des Plangebiets gelegenen Autobahn BAB A 94 entstammen, wurde im Jahr 2019 bereits eine schalltechnische Begutachtung durch hooock farny ingenieure zum Vergleich zweier potentieller Wohnbauflächen (Georg-von-Dillis-Siedlung III und nordwestlich des Lehrer-Jaud-Wegs) durchgeführt. Im Ergebnis wurde für die Georg-von-Dillis-Siedlung III festgestellt, dass tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 flächendeckend eingehalten werden. Nur</p>
--	---

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	<p>nachts wird der anzustrebende Orientierungswert überschritten. Die Überschreitung beträgt bis zu 4 dB(A) über die Werte der DIN 18005, Teil 1 liegen aber unter den Grenzwerten der 16. BImSchG. Im vorliegenden Fall ist ein aktiver Lärmschutz aufgrund sonstiger Belange (Erschließungssituation, Einfallwinkel, städtebauliche Aspekte etc.) nicht zielführend und möglich bzw. gewünscht, weshalb eine Grundrissorientierung bzw. ein baulicher/passiver Schallschutz in der Planung der Gebäude zu berücksichtigen ist.</p> <p>Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, sollten daher möglichst so angeordnet werden, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten sind (Grundrissorientierung). Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, wird ein passiver- bzw. baulicher Schallschutz empfohlen. Fenster in betroffenen Fassaden, können z.B. mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) möglich.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind z.B. die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten zu prüfen. Auf Grund der Lebensraumausstattung (Acker in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauung) ist nicht mit Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Sollten wider Erwarten doch besonders geschützte Arten von der Planung betroffen sein, können die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden. Durch den Bau der Wohngebäude wird das Risiko der Tötung und Verletzung von Exemplaren der betreffenden Arten nicht signifikant erhöht. Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt demnach nicht vor.</p> <p>Darüber hinaus kann die ökologische Funktion der von dem Neubau ggf. betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Es liegt demnach kein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, vor. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.</p>

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Auswirkungen des Vorhabens dauern an, solange der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist. Art und Umfang der Änderungen des Bebauungsplans orientieren sich an der benachbarten Bebauung.</p> <p>Eine Umkehrung der Auswirkungen des Bebauungsplans ist voraussichtlich nicht möglich. Die Auswirkungen der Planung werden durch grünordnerische Maßnahmen minimiert.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: eine kumulative Wirkung von erheblicher Wirkung ist nicht zu erwarten. Die Neuschaffung von Baurecht ist im Vergleich zu den bestehenden baulichen Anlagen gering.</p>
<p>2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Im Umkreis des Geltungsbereichs ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Durch das allgemeine Wohngebiet wird keine Zunahme der vorhandenen Risiken für die menschliche Gesundheit erwartet. Auf das Plangebiet wirken demnach keine gebietsuntypischen Immissionen ein.</p>
<p>2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Über das Plangebiet hinaus ergeben sich keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan. Die Baurechtsschaffung induziert nur eine unerhebliche Zunahme des Verkehrs. Die Nutzung richtet sich nach dem Charakter der Umgebung. Negative Auswirkungen durch Lärm sind daher nicht zu erwarten. Eine weiträumige Ausdehnung der Auswirkungen ist nicht zu erwarten. Hinweise zur Vermeidung von Lichtverschmutzung werden in den Planunterlagen gegeben, damit können die Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung reduziert werden.</p>
<p>2.5 Bedeutung und 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</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Besonderheiten hinsichtlich des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung liegen im Plangebiet nicht vor. Besondere natürliche Merkmale liegen nicht vor. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet. In direkter Nähe des Plangebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.</p>
<p>2.6 Betroffenheit folgender Gebiete:</p>	

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom Mai 2024)
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom Mai 2024)
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom Mai 2024)
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom Mai 2024), außerhalb des Plangebiets (südlich):
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom Mai 2024), Südlich des Plangebiets bestehen in der Biotopkartierung erfasste Flächen (gesetzl. Geschützte Biotopie nach §30 Abs. 2 BNatSchG), Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und ökologisch bedeutsame Flächen gemäß Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz), Südlich des Plangebiets liegt ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet und es finden sich ökologisch bedeutsame Flächen gemäß Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz). Die Goldach mit angrenzenden Auwaldresten ist Teil des FFH Gebietes 7739-371 Isental mit Nebenbächen. ASK Fundorte (Artenschutzkartierung) liegen für das Plangebiet ansonsten nicht vor. Dies ist angesichts der Strukturarmut der Ackerfläche auch nicht zu erwarten.
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete LfU vom Mai 2024 und Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern LfU vom Mai 2024)

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Es liegen hierzu keine Hinweise vor.</p>
<p>2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 ist der OT Schwindkirchen, Dorfen nicht als Zentraler Ort bestimmt.</p>
<p>2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: In direkter Nähe des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmäler. In der Ortsmitte von Schwindkirchen (> 600 m) befinden sich folgende Bodendenkmäler: - Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt von Schwindkirchen und ihrer Vorgängerbauten. (D-1-7739-0144) - Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der jüngeren Latènezeit. (D-1-7739-0002) In größerer Entfernung (jeweils ca. 800 m) befinden sich in nördlicher und nordwestlicher Richtung zwei Bodendenkmäler: - Siedlung des Mittelneolithikums, des Endneolithikums, der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der späten Latènezeit. (D-1-7739-0059) - Station des Mesolithikums, Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Wüstung des Mittelalters und der frühen Neuzeit. (D-1-7739-0021) Im Bereich der Ortsmitte des Ortsteils Schwindkirchen sind vier Baudenkmäler vorhanden, darunter die Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt. Für die Denkmäler ist jedoch von dem beabsichtigten Bebauungsplan keine Beeinträchtigung zu befürchten</p>

4. Zusammenfassende Bewertung

Ziel der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans ist eine maßvolle bauliche Entwicklung am Ortsrand von Schwindkirchen unter weitgehender Fortsetzung des Gebietscharakters der östlichen Wohngebiete. Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen sind Bestandteil des Planungskonzepts und finden sich in den Festsetzungen wieder. Das Baurecht wird unter Abwägung mit den Belangen

des Umweltschutzes geschaffen. Hierfür beinhaltet der Bebauungsplan eine Grünordnungsplanung. Maßgebliche Ziele sind der Erhalt ausreichend bemessener Grünflächen für die Ortsrandeingrünung und für den klimatischen Ausgleich.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13 b bzw. gemäß den Verfahrenserleichterungen nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Stadt

Dorfen, den

.....
Erster Bürgermeister Heinz Grundner

5. Quellenverzeichnis

BayernAtlas (2024) Bayerische Vermessungsverwaltung, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Stand: Mai 2024

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, Stand: Mai 2024

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Stand: Mai 2024

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, Starkregen <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: Mai 2024

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: Mai 2024

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2014): Regionalplan Region München, Region 14, in Kraft getreten am 15.02.1987, letzte Fortschreibung 01.06.2023