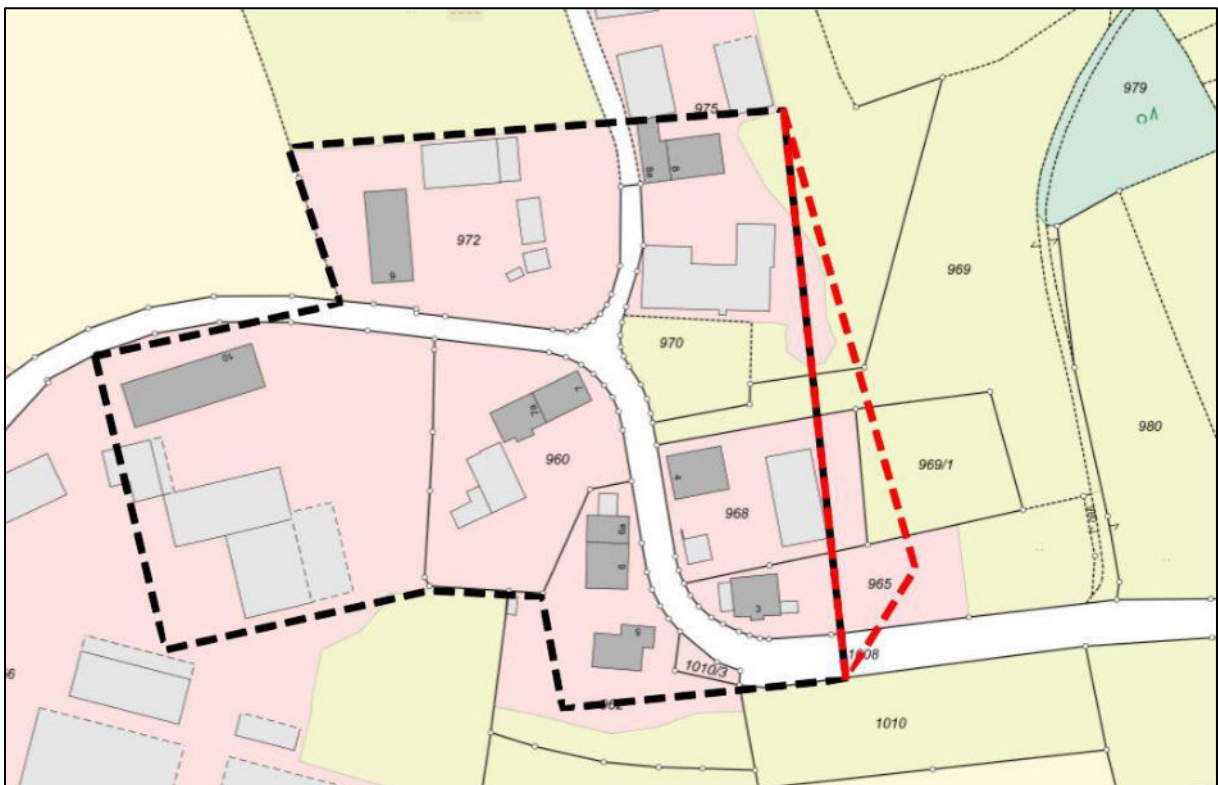


Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

1. Änderung zur Außenbereichssatzung „Dürneibach“

Stadt Dorfen



Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i. V. m. Art. 23 GO erlässt die Stadt Dorfen die 1. Änderung zur Außenbereichssatzung „Dürneibach“.

Die Fassung der Außenbereichssatzung Dürneibach in der Fassung vom 12.02.2020 behält für ihren Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

Die im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung getroffenen Festsetzungen und Hinweise gelten nur für die ergänzte Umgriffsfläche.

Fassung vom **22.09.2025**

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich für einen Teil des Ortes Dürneibach, Stadt Dorfen, Landkreis Erding werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen erweitert.

Der Lageplan vom **22.09.2025** ist Bestandteil dieser 1. Satzungsänderung. Ihr ist eine Begründung i. d. F. vom **22.09.2025** beigefügt.

§ 2 Festsetzungen durch Text

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienender Vorhaben/kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/ kleineren Handwerksbetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen,
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

2. Pro Wohngebäude sind 3 Wohnungen zulässig.

§ 3 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen:

- Vor Baubeginn sind Bestandspläne sämtlicher Sparten einzuholen. Es ist darauf zu achten, dass bestehende Leitungen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich Bepflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Die Anlagen zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagwassers bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln

zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Der Bauherr hat daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine geordnete Entwässerung des betroffenen Baugrundstücks nachzuweisen.

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die ordnungsgemäße Beseitigung des zusätzlich anfallenden Abwassers zu klären.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (mind. 4 m) zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.
- Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und von naheliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Sollten im Geltungsbereich Wohngebäude beantragt werden, ist die Untere Immissionsschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG
- Bei Bebauung ist die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung anzuwenden. Dies hat auf Ebene des Bauantrags zu erfolgen. Die Grundstücksfläche bietet in dieser Hinsicht ausreichend Möglichkeiten für aufwertende Naturschutz-Maßnahmen. Die Art und Quantität der anzurechnenden Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Erding abzustimmen.

Ungeachtet dessen sind Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes nach § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden sowie artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG bei Umbauten von Gebäuden hinsichtlich Bodenbrütern und Fledermäusen zu berücksichtigen.

- Der bestehende Feldzugang zu Flurnummer 969 Gem. Zeilhofen muss bei Bebauung erhalten bleiben oder an anderer Stelle gesichert nachgewiesen werden.
- Südwestlich des Umgriffs verläuft eine Hochspannungs-Freileitung (380-kV Leitung Ottenhofen – Isar, Ltg. Nr. B116). Der Umgriff der Satzung liegt außerhalb der Schutzbereiches (50,00 m beiderseits der Trassenachse). Sollten dennoch Planungen oder Arbeiten im Schutzstreifen stattfinden, ist die TenneT TSO GmbH auf Ebene des Bauantrags zu beteiligen.

Bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif können an der Leitung Geräusche entstehen.

§ 4

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Dürneibach“ tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dorfen, den.....

Siegel

.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat am **12.03.2025** die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Dürneibach“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Dieser Änderungsbeschluss wurde am **25.06.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Satzungsänderung in der Fassung vom **28.05.2025** wurde mit Begründung in der Zeit vom **26.06.2025** bis **07.08.2025** öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom **26.06.2025** bis **07.08.2025** stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Dorfen hat in der Sitzung am **22.09.2025** die 1. Änderungssatzung für die Außenbereichssatzung „Straß“ mit Begründung als Satzung beschlossen.

5. Genehmigung

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Dürneibach“ bedarf keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

6. Ausfertigung

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Dorfen, den

.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

7. Bekanntmachungsvermerk

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Dürneibach“ in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den

-Siegel-

.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

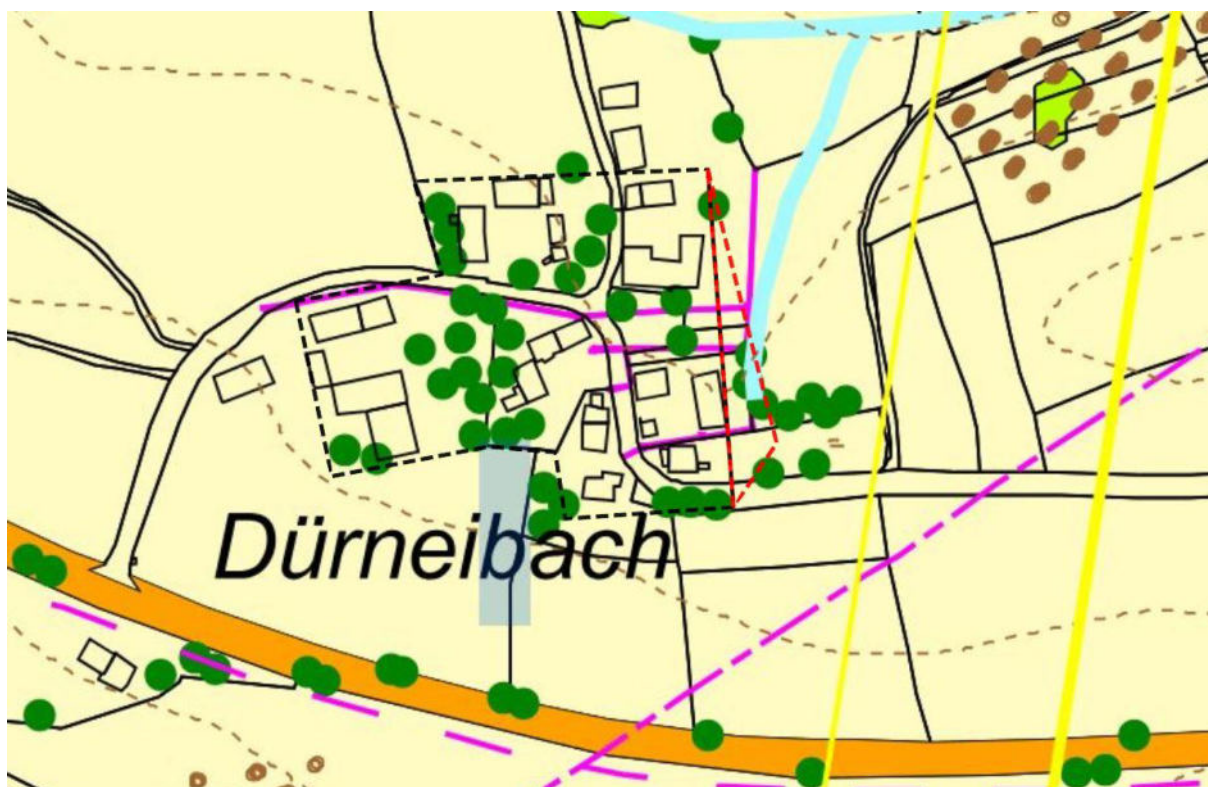
BEGRÜNDUNG

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Ort Dürneibach in der Gemarkung Zeilhofen liegt ca. 4 km nordwestlich von Dorfen. Die Staatsstraße St 2084 verläuft südlich der Ortschaft.

Der gesamte Ort ist gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Insgesamt überwiegt heute in Dürneibach die Wohnnutzung gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Um hier erleichterte Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, hat die Stadt Dorfen im Jahr 2020 für die südlichen Teile des Orts die Außenbereichssatzung „Dürneibach“ erlassen. Der Satzungsumgriff soll nun geringfügig nach Osten erweitert werden, um erwachsenen Kindern von ortsansässigen Familien die Möglichkeit zu geben, ein Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zum elterlichen Anwesen zu errichten.



Umgriff im Flächennutzungsplan, ohne Maßstab:

Umgriff der Urfassung der Außenbereichssatzung: schwarz gestrichelt

Umgriffserweiterung durch 1. Änderung: rot gestrichelt

Flächennutzungsplan: Der ergänzte Umgriff ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit einzelnen Gehölzen dargestellt. Zudem sind auf der ergänzten Fläche bestehende Wasserleitungen eingetragen, die Wasser in Richtung Vorfluter leiten.

Innerhalb des hinzugefügten Satzungsumgriffs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks-

und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Demnach kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben / kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

2. Geplante Änderungen

- a) Ergänzung der Umgriffsfläche um ca. 1.608 m²
- b) Übernahme sämtlicher textlicher Festsetzungen und Hinweise aus der Urfassung.
- c) Ergänzender textlicher Hinweis zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

3. Lage und Bestand der neuen Umgriffsfläche

Die Erweiterung der Umgriffsfläche schließt östlich an den bestehenden Umgriff der Außenbereichssatzung „Dürneibach“ an. Er beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 965, 968, 969, 969/1, 975 und 1008 der Gemarkung Zeilhofen.

Die ergänzte Fläche wird aktuell folgendermaßen genutzt:

- Flurnummer 965 (Teilfläche): Teilweise bebaut mit Nebengebäuden, Gartennutzung;
- Flurnummer 969 (Teilfläche): Über diese Fläche erfolgt der Feldzugang der östlich gelegenen Feldfläche.
- Flurnummer 968 und 969/1 (Teilfläche): Übergang von privater Gartenfläche des Anwesens zu landwirtschaftlicher Feldfläche mit trennenden Gehölzen.
- Flurnummer 975 (Teilfläche): Übergang von privater Gartenfläche des Anwesens zu einer landwirtschaftlichen Grünlandfläche. Im Süden befindet sich ein stillgelegtes Silo.

Topografie:

Die ergänzte Umgriffsfläche weist ein leichtes Gefälle nach Osten auf. Der tiefste Punkt im Gelände befindet sich ca. 20 m östlich, außerhalb des Umgriffs. Hierhin fließt das Wasser von den östlich gelegenen Feldern. Es fließt gesammelt in einer Mulde nach Norden Richtung Holzmannbach ab.

Verkehr:

Ca. 120 m südlich des Umgriffs verläuft die Staatsstraße ST2084, die Erding mit der B15 verbindet. Der Ort Dürneibach ist über eine untergeordnete Ortsstraße an die Staatsstraße angebunden.

4. Städtebauliche Begründung

Im Stadtgebiet Dorfen und dessen Umgebung sowie im gesamten Großraum München herrscht seit Jahren großer Wohnraummangel.

Aufgrund des sehr begrenzten Wohnraumangebots möchte die Stadt Dorfen örtliche Baugesuche unterstützen, zumal es sich - wie hier im konkreten Fall - um Baugesuche von Ortsansässigen für die eigene Familie handelt. So können junge Erwachsene in ihrem Umfeld und ihrer gewohnten Umgebung bleiben. In kleinen Orten wie Dürneibach wird dadurch Überalterung und Wegzug der jungen Generation wirksam entgegengewirkt. Eine gesunde Altersstruktur kann in der Ortschaft erhalten werden.

Dies soll über eine geringfügige Flächenerweiterung der Außenbereichssatzung nach Osten bewerkstelligt werden.

Die ergänzte Fläche ist durch ihre bauliche Umgebung geprägt und schon heute intensiv durch die Bewohner genutzt. Auf der ergänzten Fläche befinden sich Bestandsgebäude, die die Umgriffserweiterung rechtfertigen und deren Lage auf Flur-Nr. 965 die maximale Ausdehnung der Erweiterungsfläche nach Osten begrenzen.

Naturnahe Flächen sind nicht betroffen. Ökologisch schützenswerte Strukturen befinden sich nicht im ergänzten Umgriff oder näherer Umgebung. Die ergänzte Fläche befindet sich nicht in einem kartierten Überschwemmungsbereich. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Die bestehende Festsetzung mit maximal 3 Wohneinheiten pro Wohnhaus soll auch für die Erweiterungsfläche gelten. Diese Festsetzung soll Bautypen wie klassische Mehrfamilienhäuser oder ähnliche Bautypen bereits auf Ebene der Außenbereichssatzung ausschließen, da sie für Dürneibach ortsfremd sind und sich städtebaulich nicht ins bestehende Ortsbild einfügen.

5. Weitere Auswirkungen

- Die 1. Satzungsänderung mit ihren Festsetzungen und Hinweisen gilt zusätzlich zur Urfassung der Außenbereichssatzung Dürneibach. Textliche Festsetzungen und Hinweise der Urfassung wurden komplett in die 1. Satzungsänderung übernommen und darüber hinaus ergänzt.
- Durch die Erweiterung des Satzungsumgriffs ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Forst- und Landwirtschaftliche Belange:
Die Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

Da die ergänzte Umgriffsfläche direkt an eine landwirtschaftliche Feldfläche grenzt und eine aktiv betriebene Hofstelle mit Tierhaltung im westlichen Bereich der Ortschaft vorhanden ist, wird auf mögliche zu

tolerierende Immissionen aus der Landwirtschaft im Satzungstext hingewiesen.

Der Feldzugang von Flurnummer 969 muss auch bei Bebauung erhalten bleiben oder an anderer Stelle nachgewiesen werden.

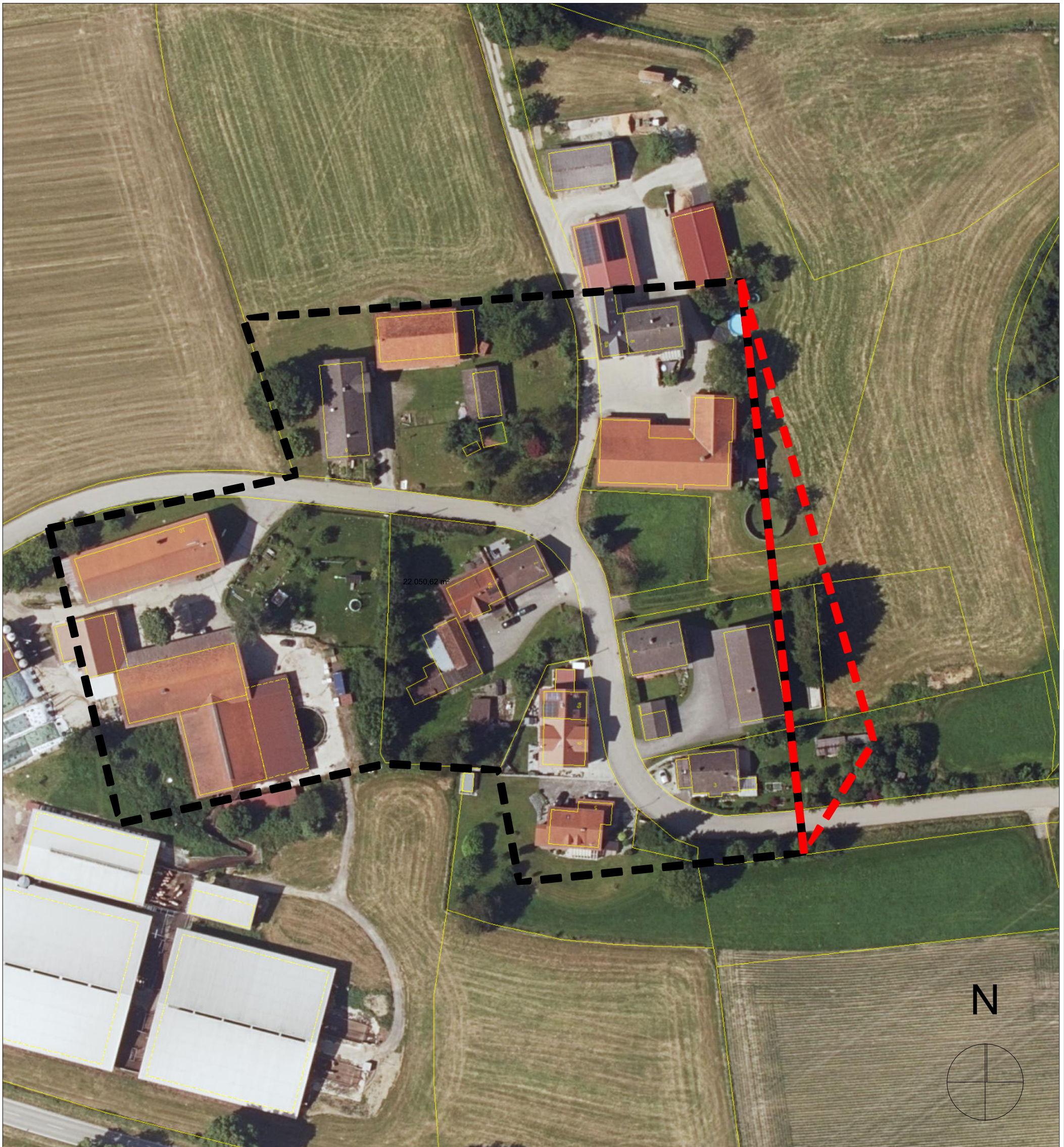
- Es handelt sich um die Ergänzung einer Fläche von lediglich ca. 1.608 m², die eng mit der Bestandsbebauung verknüpft ist und teilweise bereits bebaut ist. Durch die Bebauung der Fläche werden weder vorhandene Frischluftschneisen noch zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.
- Baudenkmäler und kartierte Bodendenkmäler sind im Satzungsumgriff nicht vorhanden. Auch gibt es keine konkreten Anhaltspunkte für neue noch nicht entdeckte Bodendenkmäler. Sollten Funde bei Bauarbeiten zutage treten, greifen die gesetzlichen Regelungen zur Meldung nach dem Denkmalschutzgesetz. Auf diese wird im Satzungstext hingewiesen.
- Die Erschließung ist zum großen Teil vorhanden, bestehende Strukturen können ggf. erweitert werden. Die Hinweise zu Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) aus der Urfassung gelten auch für die ergänzte Fläche.
Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die nicht direkt an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen ihre Erschließung (Wegerechte, Leitungsrechte, etc.) dinglich sichern. Dies gilt insbesondere für die Flurnummer 969/1 und den südlichen Teil der Flurnummer 975.

Dorfen, den

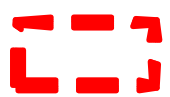
.....
Alexander Groh, Architekt

Dorfen, den

.....
Heinz Grundner,
Erster Bürgermeister der Stadt Dorfen



Festsetzungen durch Planzeichen



ergänzter Umgriff der 1. Satzungsänderung

Hinweise durch Planzeichen



Umgriff Urfassung Außenbereichssatzung "Dürneibach"

1. Änderung der Außenbereichssatzung "Dürneibach"

M 1:1000

Fassung vom **22.09.2025**

ausgefertigt am

.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister