

Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

1. Änderung zur Außenbereichssatzung „Straß“ der 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 „Straß“.

Die Urfassung in der Fassung vom 09.12.2020 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten ausschließlich die vorliegenden Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

§ 1
Änderung des Satzungsumgriffs

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortes Straß, Stadt Dorfen (Gemarkung Stollnkirchen) werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen ergänzt.

Der Lageplan vom **22.04.2026** ist Bestandteil dieser 1. Satzungsänderung. Ihr ist eine Begründung i. d. F. vom **22.04.2026** beigefügt.

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

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/ kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

§ 2
Festsetzungen durch Text

1. Für Neubauvorhaben, die Wohnzwecken dienen, sind im ergänzten Satzungsumgriff nur Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohnungen zulässig.
2. Wohnhäuser einschließlich zugehöriger Garagen dürfen im Geltungsbereich der 1. Änderung nur in mit Planzeichen ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden.
3. Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist anzuwenden.
4. Stützwände sind aus optischen Gründen aus Naturstein zu errichten oder alternativ mit Naturstein zu verkleiden.

§ 3
Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen:

1. **Staatsstraße 2084**

Außerhalb der Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gem. Art.23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand Bauverbot – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising vorzunehmen.

Unmittelbare neu Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2084 sind nicht zulässig.

Die Sichtflächen sind unter Berücksichtigung der RAL für alle Zufahrten freizuhalten. Die Sichtflächen sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Einfriedungen sollen nur außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder errichtet werden.

Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

2. **Abwasser**

Das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Dorfen sieht für den Ortsteil Straß eine Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen vor. Die Kleinkläranlagen der einzelnen Anwesen sind, gemäß den gesetzlichen Anforderungen nach dem Stand der Technik zu errichten bzw. bestehende Anlagen, soweit noch nicht geschehen, nachzurüsten.

3. **Baumpflanzung**

Die vorhandenen Gehölzbestände sind soweit als möglich zu erhalten. Sollten Fällungen unumgänglich sein, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (mind. 4 m) zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, der Unterhalt und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

4. **Sparten**

Vor Baubeginn sind Bestandspläne sämtlicher Sparten einzuholen. Es ist darauf zu achten, dass bestehende Leitungen nicht verändert werden müssen bzw. geschädigt werden.

5. **Landwirtschaft**

Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen durch landwirtschaftliche und gartenbauliche Betriebe sind zu dulden. Diese Beeinträchtigungen sind auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen zu tolerieren.

6. **Denkmal**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

7. Lärmimmissionen

Der Geltungsbereich liegt direkt an der stark befahrenen Staatsstraße St 2084. Eine Berechnung der Lärmimmissionen anhand der Verkehrszahlen von 2015 ergab, dass die Immissionsrichtwerte der DIN 18005-1 für ein Dorfgebiet (MD) nach der BauNVO erst in einem Abstand von ca. 30 m von der Straßenmitte eingehalten sind. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und deren Abstände zur Staatsstraße ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet innerhalb der Baugrenzen eingehalten werden können.

8. Regenwasser

Die anfallenden Dachabwässer werden durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen (mind. 5,0 m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten und in den Görgenbach eingeleitet.

Grundsätzlich ist für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Bei Niederschlagswasser und Starkregenereignissen sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

9. Biotop außerhalb des Umgriffs

Ca. 25 m südlich des Umgriffs befindet sich südlich des Bachlaufs auf Flurnummer 556 und 557 der Gemarkung Stollnkirchen das kartierte Biotop 7739-1191-002:

Überschrift: Nördlicher Nebenbach der Goldach zwischen Kaidach und Schwindkirchen

Hauptbiotoptyp: Sumpfwälder / kein LRT (55%)

10. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Bei Bebauung der betroffenen Flurnummer 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.

§ 4

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

1. Änderung der Außenbereichssatzung „Straß“ der Stadt Dorfen
Fassung vom **22.04.2026**

Dorfen, den 11.05.2026



.....
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat am **05.02.2026** die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Straß“ beschlossen. Dieser Änderungsbeschluss wurde am 06.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Satzungsänderung in der Fassung vom **05.02.2026** wurde mit Begründung in der Zeit vom **12.03.2026** bis **13.04.2026** öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom **12.03.2026** bis **13.04.2026** stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Dorfen hat in der Sitzung am **22.04.2026** die 1. Änderungssatzung für die Außenbereichssatzung „Straß“ mit Begründung als Satzung beschlossen.

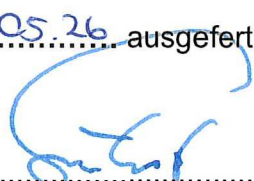
5. Genehmigung

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

6. Ausfertigung

Das Original dieser Satzung wurde am 11.05.26 ausgefertigt.

Dorfen, den 11.05.2026

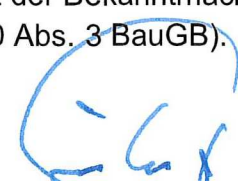

.....
Erster Bürgermeister

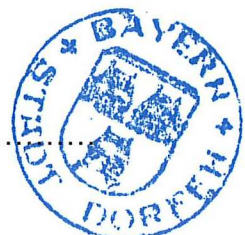


7. Bekanntmachungsvermerk

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 21.05.2026 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Satzung in der Fassung vom 22.04.2026 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 02.07.26 -Siegel-


.....
Erster Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

1. Ausgangslage und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Ort Straß bei Schwindkirchen liegt ca. 2,5 km südöstlich von Dorfen in der Gemarkung Stollnkirchen. Die Staatsstraße St 2084 zwischen Dorfen und Schwindkirchen teilt den Ort in zwei Bereiche. Die Urfassung der Außenbereichssatzung „Straß“ erstreckt sich auf den Ortsteil südlich der St 2084.

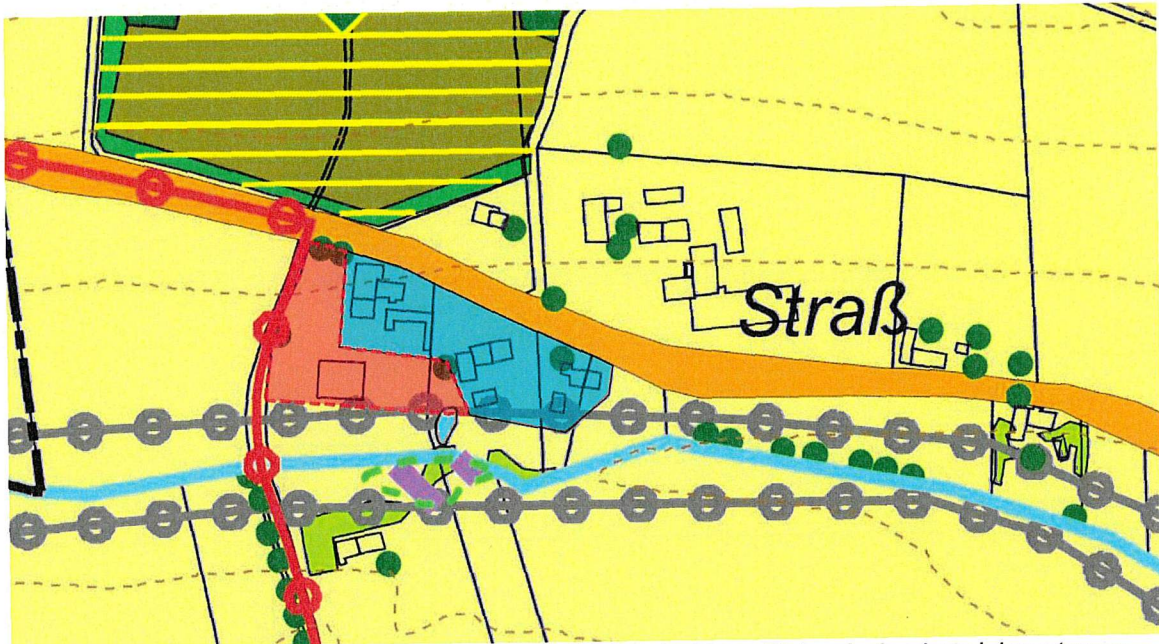
Der gesamte Ort ist gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Um hier erleichterte Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, hat die Stadt Dorfen im Jahr 2020 für die südlichen Teile des Orts die Außenbereichssatzung „Straß“ erlassen. Diese Satzung soll erweitert werden, um einer ortsansässigen Familie die Möglichkeit zu geben, ein Wohnhaus auf dem eigenen Anwesen zu errichten.

Insgesamt überwiegt heute in Straß bei Schwindkirchen die Wohnnutzung gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Flächennutzungsplan: Der ergänzte Umgriff ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich an den Umgriff anschließend befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Stollnkirchen-Schiltern. Auf dieser Trasse liegt auch der überörtliche Radweg von Dorfen kommend Richtung Schwindkirchen. Südlich des Umgriffs ist im FNP entlang des Bachlaufs eine freizuhaltende Frischluftschneise dargestellt. Der ergänzte Umgriff der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Straß“ liegt außerhalb der Frischluftschneise. Nördlich an die St 2084 angrenzend befindet sich ein Jungwald mit Bedeutung für die Gesamtokologie.

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.



Bestehender im Flächennutzungsplan, ohne Maßstab: Umgriff der Außenbereichssatzung „Straß“ – Urfassung - (blaue Fläche) sowie Umgriff der 1. Änderung (rote Fläche)

2. Geplante Änderungen

- Ergänzung der Umgriffsfläche um ca. 4.800 m²
- Wohngebäude mit zugehörigen Garagen sind im ergänzten Umgriff ausschließlich innerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig. Es sind max. 2 Wohnungen pro Wohnhaus zulässig.
- Ergänzung: Stützwände sind aus Naturstein zu errichten bzw. mit Naturstein zu verkleiden.
- Ergänzende Hinweise bzw. nachrichtliche Übernahmen zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung (textlich), Anbauverbotszone (als Planzeichen) und nahe gelegendem Biotop (textlich)

3. Lage und Bestand der neuen Umgriffsfläche

Die Erweiterung der Umgriffsfläche schließt westlich an den bestehenden Umgriff der Außenbereichssatzung „Straß“ an. Er beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 554 und 548 der Gemarkung Stollnkirchen.

Die ergänzte Fläche auf Flurnummer 554 ist Teil des Betriebsgeländes der bestehenden Gärtnerei. Der geringe Flächenanteil auf Flurnummer 548 ist privater Garten des benachbarten Anwesens. Die Topografie fällt nach Süden Richtung Bachbett um einige Meter ab.

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 ein Baugesuch von Ortsansässigen handelt. Grundsätzlich möchte die Gemeinde die Schaffung von Wohnraum auch in dezentralen Orten wie Straß punktuell fördern, soweit dies dem Wohnraummangel entgegenwirkt, die Einwohnerstruktur stützt und städtebaulich vertretbar ist. Dies soll in diesem konkreten Fall über eine Erweiterung der Außenbereichssatzung nach Westen bewerkstelligt werden.

Innerhalb des Betriebsgeländes der Gärtnerei soll ein neues Wohnhaus entstehen. Die hierfür konkret vorgesehene Fläche (festgesetzte Baugrenzen) ist von Bestandsbebauung umgeben. Südlich liegen die Gewächshäuser der Gärtnerei, unmittelbar nordöstlich befindet sich das dem Betrieb zugehörige Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen. Auf der Fläche existieren bereits großflächige Teilversiegelungen, da die Fläche fester Bestandteil des Gärtnereibetriebs ist. Die Prägung der Fläche ist dadurch unmittelbar ablesbar.

Naturnahe Flächen sind nicht betroffen. Zu ökologisch schützenswerten Gehölzstrukturen im Bereich des Gördenbachs wird Abstand gehalten. Diese liegen außerhalb des Umgriffs.

Der südliche zum Bach hin orientierte Streifen innerhalb des Geltungsbereichs (etwa 15 m breit) ist als wassersensibler Bereich kartiert. Die zu bebauende Fläche innerhalb der Baugrenze befindet sich nördlicher, deutlich außerhalb dieses Bereichs und liegt zudem einige Meter oberhalb des Bachbetts.

Im ergänzten Umgriff sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze Wohnhäuser mit Garagen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass Wohnhäuser ausreichend großen Abstand zum Bachbett aufweisen und für diese keine Hochwassergefahr besteht.

Es sind nur bis zu 2 Wohnungen pro Wohnhaus zulässig. Diese Festsetzung soll Bautypen wie klassische Mehrfamilienhäuser bereits auf Ebene der Außenbereichssatzung ausschließen, da diese für Straß ortsfremd sind und sich städtebaulich nicht ins Ortsbild des Weilers einfügen.

Im Hanggelände sind Stützwände voraussichtlich nicht zu vermeiden. Um ein harmonisches Erscheinungsbild im Außenbereich zu gewährleisten, sollen diese aus Naturstein errichtet oder mit Naturstein verkleidet werden. Durch diese Vorgabe sollen insbesondere betonierte Stützwände oder Wände aus Betonsteinen, wie sie im innerörtlichen Bereich oft verwendet werden, vermieden werden.

Neue Zufahrten auf die St 2084 sind nicht vorgesehen. Von der westlich des Geltungsbereichs gelegenen untergeordneten Straße her soll eine bestehende Zufahrt auch im Falle einer neuen Überplanung des Bereichs weiterhin zulässig bleiben.

Der westliche Grünstreifen, dient der Eingrünung und dem Windschutz. Bebauung ist hier nicht zulässig. Die Wahl der Pflanzen wird nicht festgelegt.

5. Weitere Auswirkungen

- Durch die Vergrößerung des Satzungsumgriffs ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind nicht direkt betroffen, da die Umgriffsfläche als Firmengelände eines Gärtnereibetriebs sowie als Privatgarten genutzt wird. Immissionen aus der Landwirtschaft sind zu tolerieren. Darauf wird im Satzungstext hingewiesen, der auch für die Satzungserweiterung gilt.
- Es handelt sich um die Ergänzung einer Fläche von lediglich ca. 4.800 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 bereits im Satzungstext hingewiesen.
- Die Erschließung ist zum großen Teil vorhanden, bestehende Strukturen können erweitert werden. Die Hinweise zu Wasserversorgung, Abwasserversorgung (Schmutz- und Regenwasser) und Löschwasserversorgung aus der Urfassung gelten auch für die ergänzte Fläche und wurden übernommen.
- Die Bauverbotszone der St 2084 gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG muss beachtet werden. Sie ist in der Planzeichnung mit Planzeichen dargestellt.

Dorfen, den 11.05.26

Dorfen, den

.....
Erster Bürgermeister der Stadt Dorfen

.....
Alexander Groh, Architekt



