

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „An der Mühlleite“

Fassung vom **08.06.2022**

Stadt Dorfen
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Planverfasser: Anger Groh Architekten PartGmbB
Roßmayrgasse 17, 85435 Erding
Tel.: 08122 88 002 0
Web: www.angergroh.de

Bebauungsplan-Änderung gem. §§ 10 und 13 BauGB der Fassung vom 29.07.2015.

Die im Folgenden vorgenommenen Änderungen gelten zusammen mit den übrigen, unveränderten Festsetzungen (durch Planzeichen und Text), sowie nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.08.2012 sowie der bereits erfolgten 1. Bebauungsplan-Änderung.

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung stimmt mit den Flurnummern 1175/65, und 1175/68, Gemarkung Hausmehring überein. Das entspricht den Flächen der Parzellen 35 und 38 im Bebauungsplan „An der Mühlleite“.



Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung

A. Zusammenfassung der geplanten Änderungen:

- Parzelle 35: Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohnungen auf zwei. Erhöhung der zu überschreitenden Grundfläche (Ziffer A.3.3) und der maximal zulässigen Grundfläche incl. Terrassen (Ziffer A.3.2) um jeweils 30 m²
- Parzelle 38: Auf der Parzelle ist neben der Errichtung eines Einzelhauses jetzt auch die Errichtung eines Doppelhauses zulässig. Erhöhung der zu überschreitenden Grundfläche (Ziffer A.3.3) und der maximal zulässigen Grundfläche incl. Terrassen (Ziffer A.3.2) um jeweils 30 m².
- Die Einhaltung der Abstandflächenregelungen des Art. 6 BayBO entfällt innerhalb der Baugrenzen.
- Wintergärten, Erker und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO eingehalten werden.

- Offene Stellplätze sind auch außerhalb der mit Ziffer A.6.1 festgelegten Baugrenzen zulässig.
- Das festgesetzte Verhältnis von Hausbreite zu Hauslänge entfällt.
- Hinweise bzgl. Anbauverbotszone, Denkmalschutz und notwendige Dienstbarkeiten werden ergänzt

B. Änderungen in der Planzeichnung:

S. Planzeichnung:

Parzelle 38:

Ursprüngliches Plansymbol:



Geändertes Plansymbol (Darstellung rot):



C. Änderungen in der Nutzungsschablone:

Änderungen sind in der Nutzungsschablone rot dargestellt.

Parzelle 35:

Ursprüngliche Nutzungsschablone:

35	105	<265>	6,50	(3,50)	1
	(145)	461,50	(457,50)	II	

Geänderte Nutzungsschablone:

35	105	<295>	6,50	(3,50)	2
	(175)	461,50	(457,50)	II	

Parzelle 38:

Ursprüngliche Nutzungsschablone:

38	120	<310>	6,50	(3,50)	2
	(170)	452,00	(451,00)	II	

Geänderte Nutzungsschablone:

38	120	<340>	6,50	(3,50)	2
	(200)	452,00	(451,00)	II	

D. Änderungen im Textteil - A) Festsetzungen:

- Zu 5.3 Baugrenze

Bestehende Festsetzung:

----- Baugrenze

Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.

Veränderte Festsetzung:



Baugrenze

~~Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.~~

- Zu 5.5 Wintergärten

Bestehende Festsetzung:

Wintergärten

Bei Einzel- und Doppelhäusern ist an einer Hausseite der Anbau von eingeschossigen Wintergärten zulässig. Die Wintergärten müssen kommun aneinander stoßen und dürfen maximal 2/3 der Hausbreite einnehmen.

Ergänzte Festsetzung:

Wintergärten

Bei Einzel- und Doppelhäusern ist an einer Hausseite der Anbau von eingeschossigen Wintergärten zulässig. Die Wintergärten müssen kommun aneinander stoßen und dürfen maximal 2/3 der Hausbreite einnehmen.

Wintergärten, Erker und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO eingehalten werden.

- Zu 6.1

Bestehende Festsetzung:



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. §14 BauNVO; außerhalb dieser Flächen sind genannte bauliche Anlagen und Stellplätze nicht zulässig.

Geänderte Festsetzung:



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. §14 BauNVO; außerhalb dieser Flächen sind genannte bauliche Anlagen ~~und Stellplätze~~ nicht zulässig. *Offene Stellplätze dürfen sich auch außerhalb befinden.*

- Zu 9.1 Proportionen

Bestehende Festsetzung:

Das Verhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1,14 betragen.

Die Festsetzung entfällt.

E. Änderungen unter B. Hinweise:

- **Neuer Hinweis:**

Die unter A) 13.3 der Urfassung festgesetzte Bauverbotszone behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist unbedingt zu beachten. Um ein Abrutschen des Hangs zu verhindern,

sind bauliche Anlagen wie Gartenhaus, Stellplätze, etc. in der betreffenden Zone nicht zulässig. Siehe auch Hinweis B) 15. der Urfassung.

- **Neuer Hinweis:**

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

- **Neuer Hinweis:**

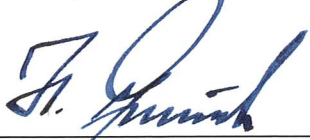
Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1175/68 soll nun anstatt eines Einfamilienhauses ein Doppelhaus errichtet werden. Für dieses Grundstück steht nur jeweils ein Schmutz- und Regenwasserhausanschlusschacht zur Verfügung. Sollte das Grundstück geteilt werden, müsste eine gegenseitige Dienstbarkeit für die Abwasserentsorgung vorgesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Mühlleite“ (Deckblatt Nr. 2) am **28.07.2021** beschlossen. Der Beschluss wurde am **25.02.2022** ortsüblich bekannt gegeben.
2. Den von der Bebauungsplan-Änderung berührten Bürgern und Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **28.07.2021** in der Zeit vom **08.03.2022** bis **11.04.2022** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§ 13 BauGB)
3. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat das Ergebnis der Träger - und Öffentlichkeitsbeteiligung in seiner Sitzung am **08.06.2022** behandelt und Abwägungsbeschlüsse gefasst.
4. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „An der Mühlleite“ in der Fassung vom **08.06.2022** am **08.06.2022** als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausgefertigt:

Dorfen, den 21.06.2022



Grundner, 1. Bürgermeister



5. Die im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgte Änderung des Bebauungsplans unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht. (§ 246 Abs. 1a BauGB)

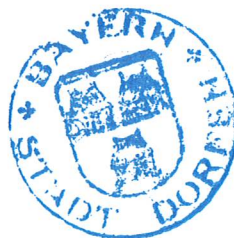
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am **29.7.2022**, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplan-Änderung hingewiesen.

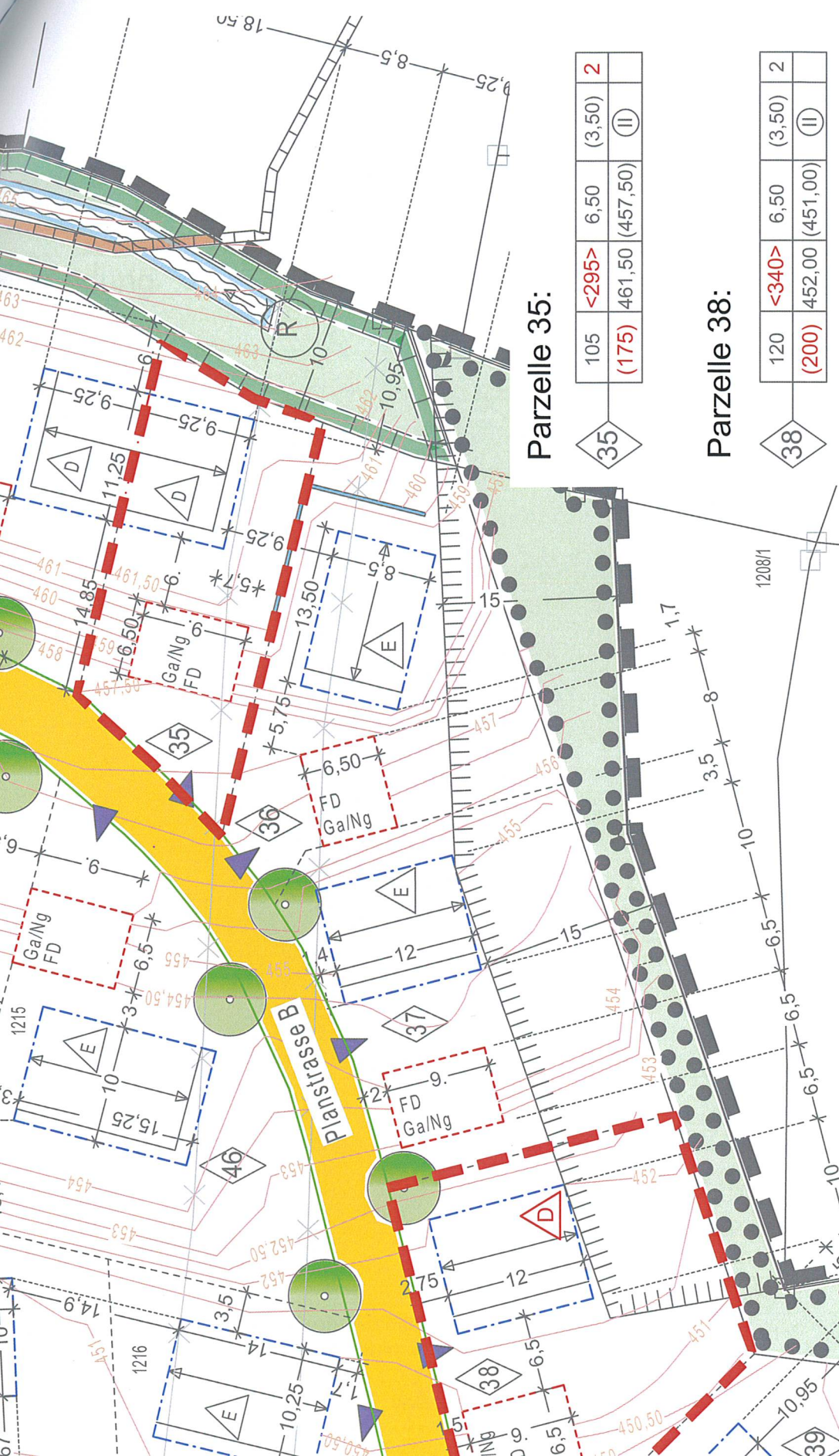
Mit der Bekanntmachung am **29.7.2022** trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **08.06.2022** in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Dorfen, den **5.8.2022**



Grundner, 1. Bürgermeister





ng des

splans Nr. 102 "An der Mühleite"

08.06.2022

Ausgefertigt:

Dorfen, den 21.06.2022



[Signature]
Grundner, 1. Bürgermeister

2. Änderung zum Bebauungsplan: Nr. 102 „An der Mühleite“

Begründung

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
08122 88 002 0 www.angergroh.de

Fassung vom **08.06.2022**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll der Bebauungsplan Nr. 102 „An der Mühleite“ geändert werden. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2015 aufgestellt. Dies ist die 2. Änderung des Bebauungsplans.

Der Planbereich umfasst die Flächen der Flurnummern 1175/65 und 1175/68 der Gemarkung Hausmehring. Dies entspricht der Fläche der Parzellen 35 und 38 im Bebauungsplan.

Durch die Änderungen wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht begründet. Die Änderung wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.



Luftbild mit Darstellung des Änderungsumgriffs (rot), ohne Maßstab

2. Anlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellten zwei Grundstückseigentümer je einen Antrag bei der Stadt Dorfen auf Bebauungsplan-Änderung.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 1175/65, Gemarkung Hausmehring (Parzelle 35), ist im Bebauungsplan für die festgesetzte Doppelhaushälfte eine Wohneinheit vorgesehen. Der Bauwerber möchte anstatt einer Wohnung zwei Wohneinheiten errichten.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 1175/68, Gemarkung Hausmehring (Parzelle 38), ist im Bebauungsplan ein Einfamilienhaus festgesetzt. Der Bauwerber möchte ein Doppelhaus errichten.

Die Stadt Dorfen unterstützt die Änderungen, da durch diese einerseits keine Erhöhung des Baurechts für die Hauptgebäude ermöglicht wird, andererseits aber eine größere Anzahl vollwertiger - wenn auch kleinerer - Wohnungen entsteht, die zur Entlastung des Mietwohnungsmarkts in Dorfen und Umgebung beitragen.

Es ist städtische Zielsetzung die Nachverdichtung in Dorfen auch punktuell zu betreiben. Die Stadt Dorfen greift diese Anträge gerne auf, da sie dem übergeordneten städtebaulichen Ziel der schonenden Nachverdichtung im Dorfer Innenbereich dienen. Eine punktuelle Nachverdichtung hat den Vorteil, dass die Stadt gleichmäßig nachverdichtet wird, die Dichte eines einzelnen Viertels oder einer einzelnen Siedlung nicht sprunghaft nach oben schnell, sondern eine stadtverträgliche Geschwindigkeit vorgegeben wird.

3. Änderungen

3.1 Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung auf Parzelle 35:

Für die auf Parzelle 35 festgesetzte Doppelhaushälfte soll statt einer zwei Wohnungen zulässig sein. Hintergrund für diese Änderung ist der geringe Platzbedarf, den der Eigentümer für sich selber benötigt. Er möchte zwei in der Fläche ungefähr gleichwertige Wohnungen bauen ohne dabei die gesamte Wohnfläche zu erhöhen. In der Kubatur erfährt das Gebäude dadurch kaum Veränderungen, da zulässige Grundfläche, Wandhöhe, Dachneigung, etc. unverändert bleiben. Dennoch ist die Erhöhung der Wohnungszahl städtebaulich von Vorteil, da dem angespannten Wohnungsmarkt eine zusätzliche Wohnung hinzugefügt wird.

Da eine zusätzliche Wohnung einen höheren Bedarf an Stellplätzen, aber in der Regel auch an Zuwegungs- und Terrassenflächen, Fahrradschuppen etc. zur Folge hat, wurden diese Flächen im Bebauungsplan (s. Nutzungsschablone) gegenüber der Urfassung maßvoll erhöht. Auf diese Weise wird eine vollwertige 2. Wohnung ermöglicht, die auch für Familien geeignet ist.

3.2 Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung auf Parzelle 38:

Für Parzelle 38 ist ein Einfamilienhaus mit maximal zwei zulässigen Wohnungen festgesetzt. Der Grundstückseigentümer möchte stattdessen ein Doppelhaus mit zwei gleichwertigen Haushalten errichten, die langfristig an die eigenen Kinder übergeben oder vererbt werden können.

Ausgelegt ist die Planung der Urfassung auf ein Einfamilienhaus mit 2. Wohneinheit (z.B. Einliegerwohnung für ein erwachsenes Kind). Nun soll alternativ auch ein Doppelhaus zulässig sein. Die zulässige Gesamtgrundfläche für das Gebäude bleibt dabei unverändert. Durch die Errichtung des Doppelhauses entstehen zwei Wohneinheiten, die auf dem Mietmarkt aufgrund der vergleichsweise geringen Grundfläche pro Doppelhaushälfte auch für Familien mit geringerem Einkommen erschwinglich sein könnten.

Da ein Doppelhaus einen höheren Bedarf an Flächen für Terrassen, Nebengebäuden, Zuwegungen etc. hat als ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss, wurden diese Flächen im Bebauungsplan gegenüber der Urfassung erhöht.

3.3 Bauräume, Abstandsflächen und offene Stellplätze

Will man die zulässige Grundfläche für das jeweilige Hauptgebäude ausnutzen, ist im Prinzip der komplette Bauraum auszunutzen. Da die Wandhöhen, Dachneigungen und Dachformen festgeschrieben sind, wird das Einhalten der Abstandsflächen nach Art. 6 BauNVO innerhalb der Bauräume für das Hauptgebäude nicht mehr gefordert. Da sich diese Festsetzung zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung auf eine alte Abstandsflächen-Regelung bezieht, hat man sich entschlossen diese aus dem Festsetzungskatalog zu streichen. Aufgrund der Positionierung der Bauräume und der zulässigen Höhen ist nach aktuellem Recht nicht mit Überschreitungen der Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke zu rechnen.

Da die Bauräume eng bemessen sind, werden mit der Bebauungsplan-Änderung Überschreitungen der Baugrenzen für Wintergärten, Erker und Terrassenüberdachungen zugelassen, solange diese die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BauNVO einhalten. Auf diese Weise erhalten die Bauwerber einen geringfügigen Planungsspielraum.

In den Festsetzungen der Urfassung war vorgesehen sämtliche Nebengebäude, Garagen und Stellplätze im dafür vorgesehenen Bauraum zu platzieren. Durch die Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl auf Parzelle 35 und der Zulässigkeit eines Doppelhauses auf Parzelle 38 ist der Stellplatzbedarf nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Dorfen gestiegen. Die Bauräume sind zu klein dimensioniert, um alle vier erforderlichen Stellplätze einschließlich sonstiger Nebenanlagen aufzunehmen. Deswegen dürfen offene Stellplätze mit der B-Plan-Änderung auch außerhalb der Bauräume liegen. Grundsätzlich ist auf beiden Parzellen ausreichend Platz vorhanden, um vier Stellplätze unterzubringen.

3.4 Proportionen

Da die Bauräume kaum ausreichend bemessen sind, um die zulässige Grundfläche zu erreichen, ist die Forderung nach einem Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite nicht zielführend für die Planung. Das Verhältnis der Gebäudelängen wird somit durch die Proportion des Bauraums vorgegeben. Von einer kompletten Ausnutzung der Grundfläche ist aufgrund des Wohnraummangels und hoher Grundstückspreise auszugehen. Die Festsetzung unter 9.1 entfällt somit.

4. Weitere Auswirkungen:

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

In Bezug auf den Umgang mit Grund und Boden finden durch die Bebauungsplan-Änderung kaum nachteilige Veränderungen statt. Zwar wird die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung gegenüber der Urfassung durch höheren Platzbedarf an Stellplätzen, Erschließungsflä-

nen und Terrassen im Garten geringfügig erhöht, doch ist die Änderung der gegenwärtigen sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum geschuldet. Es entsteht gegenüber der Urfassung eine höhere Zahl an vollwertigen Mehrzimmerwohnungen, was einen Beitrag zur Entlastung des Mietwohnungsmarkts leistet. Auf diese Weise zusätzlich entstehende Wohnungen können Neuausweisungen im Außenbereich reduzieren.

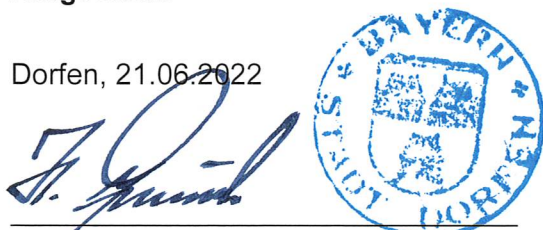
Durch die Bebauungsplan-Änderung wird die unter A) 13.3 der Urfassung festgesetzte 15 m breite Anbauverbotszone nicht verändert. Diese soll ein Abrutschen des instabilen Hangs verhindern. In der Änderungssatzung wird explizit auf die unverändert gültige Anbauverbotszone hingewiesen.

Da die Grundstücke in unmittelbarer Nähe eines Bodendenkmals liegen, muss vor Baubeginn eine denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt werden. Darauf wird in der Satzung hingewiesen.

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

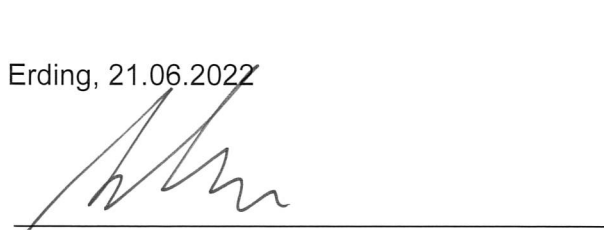
Aufgestellt:

Dorfen, 21.06.2022



Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

Erding, 21.06.2022



Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh