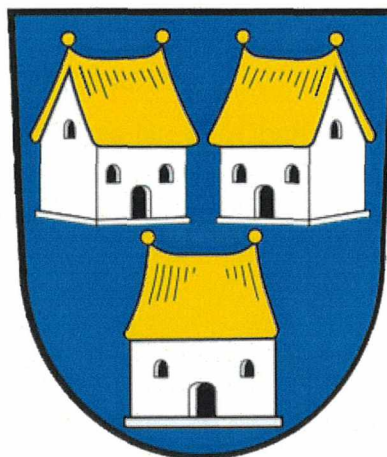




**Stadt Dorfen
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern**

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 „Oberfeld“

Änderungsbereich: Flur-Nr. 494/23, 494/25, 494/27, 494/29,
494/31, 494/33, 494/35, 494/37, 494/56,
Gemarkung Dorfen

**Planung und
Begründung:** Max Bauer, Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth
Tel. 08123 / 23 63, Fax. 08123 / 49 41
E-Mail: info@labauer.de

Entwurf: 11.02.2015
Geändert am: 17.06.2015
Endfassung: 29.07.2015

Begründung der 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 „Oberfeld“

1. Flächenumgriff - Geltungsbereich

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Oberfeld“ der Stadt Dorfen umfasst die Flurnrn. 494/23, 494/25, 494/27, 494/29, 494/31, 494/33, 494/35, 494/37, 494/56, Gemarkung Dorfen. Der Änderungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am 11.02.2015 gefasst.

2. Anlass der Änderungsplanung und Verfahren

Aufgrund der guten Bahnverbindung nach München, der Nähe zum Flughafen sowie der landschaftlich bevorzugten Lage ist die Kleinstadt Dorfen ein seit Jahren sehr beliebter Wohnort. Es liegt eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken vor, die derzeit nicht bedient werden kann. In Planung befindliche Neubaugebiete sind derzeit nicht baureif.

Die vorliegende Änderung soll eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlung „Oberfeld“ bewirken. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke sind (außer Fl.Nr. 494/56) seit den 1990er Jahren bebaut und werden vor allem von Familien bewohnt, von denen mehrere drei Kinder haben. Die nach dem damaligen Entwurf des Bebauungsplanes konzipierten Doppelhaushälften haben eine Wohnfläche von ca. 120 m², so dass für die Bewohner Platzmangel besteht. Um zu verhindern, dass die Familien umziehen und ggf. neues Bauland beanspruchen müssen, ist die Stadt Dorfen bestrebt, eine Erweiterung der Wohnflächen in Form erdgeschossiger Anbauten zu ermöglichen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan geändert werden.

Des Weiteren soll eine an die vorhandene Gebäudezeile angrenzende bisherige Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches als Bauparzelle ausgewiesen werden. Es kann durch diese Nachverdichtung zusätzliches Bauland ohne Ortserweiterung zur Verfügung gestellt werden. Übergeordnetes Ziel der Stadt Dorfen, eine der Städte Deutschlands mit dem höchsten Kinderanteil, ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit attraktiver Baumöglichkeiten und Grundstücke vor allem für Familien. Diese sollen dadurch unterstützt und geschützt werden.

Die genannten Maßnahmen zur Nachverdichtung der Siedlung „Oberfeld“ sind durch § 1, Abs. 5 BauGB wie folgt begründet: Die Änderung stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar, weil auf die sozialen Anforderungen vor allem auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und junger Familien eingegangen wird. Einheimische Familien können in ihrer verwurzelten Umgebung bleiben. Die Änderung thematisiert eine gesunde Innenentwicklung und vermeidet schädliche Außenentwicklung.

Zusammenfassend sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung entsprechend § 1, Abs. 6, Nr. 2 BauGB der Grund für die Gemeinde, die vorliegende Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Die Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftlich und landwirtschaftlich entstehen durch die Planung keine Auswirkungen. Eine flächensparende Bebauung ist hier insbesondere möglich, weil großflächige

Straßen oder Wendeplätze, Zufahrten oder Gemeinschaftsflächen nicht neu gebaut werden müssen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Oberfeld“ erfolgt als Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die Änderung zur geringfügigen Nachverdichtung im Innenbereich stattfindet.

3. Geänderte Festsetzungen und Hinweise

In die Planzeichnung wird ein zusätzlicher Baukörper auf Fl.Nr. 494/56 aufgenommen. Für diesen sind mit 19 x 7,5 m dieselben Abmessungen zulässig wie für die benachbarten Gebäude. Der Bauraum wird einen Meter näher an die öffentliche Verkehrsfläche situiert, da das Grundstück im Verlauf schmaler wird und besonders im nördlichen Teil sehr steil abfällt. Die Abstandsflächen können trotzdem eingehalten werden. Die talseitige Wandhöhe wird für das Baugrundstück auf 8,6 m festgelegt. Alle anderen Festsetzungen hinsichtlich Bauweise und Gestaltung bleiben wie gehabt. Eine Gefährdung der angrenzenden Grundstücke ist gemäß beiliegendem geotechnischen Gutachten (Vorgang 110789.1.1-EK vom 26.05.2015) bei einer Bauausführung nach den allgemeinen Regeln der Technik nicht zu erwarten. Zur zusätzlichen Absicherung wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass für den Neubau auf Fl.Nr. 494/56 vom Bauherrn für die Dauer der Rohbauphase baubegleitend ein Sachverständiger für Bodenmechanik zu beauftragen ist.

Die Errichtung von Kellergeschoßen auf Flurnummer 494/56 wird als unzulässig festgesetzt. Da die Hanglage auf diesem Grundstück besonders steil ist, würde ein Kellergeschoß zwangsweise nach Süden vollständig aus dem Hang herausragen. Erst darüber würden sich die Wohnebenen entwickeln. Vor allem weil das Gebäude am Hang in seiner Fernwirkung sichtbar ist, soll aus städtebaulichen Gründen ein vollständig freiliegendes Kellergeschoß vermieden werden.

Zudem wird für diese Bauparzelle der verbleibende Strauchbestand im Westen (v.a. Hasel) als zu erhalten festgesetzt, um die naturschutzfachlichen Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Entlang der südlichen Grenze wird die Neupflanzung einer mesophilen Strauchhecke (einreihig) festgesetzt. Außerdem erfolgt eine flächengleiche Ersatzpflanzung auf dem benachbarten Grundstück, Fl.Nr. 494/39 Gmkg. Dorfen. Es ist eine mehrreihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen entlang des Weges zu pflanzen. Zwischen der Stadt Dorfen und der Bauwerberin wird eine entsprechende Vereinbarung darüber geschlossen. Die Bepflanzung nördlich der Straße muss lediglich etwas beschnitten werden, die Bewurzelung bleibt jedoch erhalten, d.h. die Standfestigkeit der darüber liegenden Böschung bleibt unberührt.

Des Weiteren wird die Festsetzung für Anbauten an die Hauptgebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung angepasst. So sind Anbauten nun nicht mehr ausschließlich auf der Südseite, sondern grundsätzlich bis 3 m über die Baugrenzen hinaus zulässig, solange die Abstandsflächen der BayBO und ein 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Die zulässige Länge der Anbauten für Doppelhäuser wird von 6 m je Doppelhaushälfte auf 10 m erhöht.

Alle anderen Festsetzungen und Hinweise des seit 13.09.1996 i.d.F. vom 2407.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „Oberfeld“ einschließlich der 1. bis 6. Änderung gelten unverändert weiter.

4. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie gehabt über die 3 m breite Zufahrtsstraße entlang der Nordseite. Das Flurstück 494/56 wird über den bestehenden, 2 m breiten öffentlichen Geh- und Radweg ebenfalls von der Nordseite erschlossen. Der Geh- und Radweg wird weder in seinem Verlauf noch in seiner Breite geändert. Eine direkte Zufahrt ist nicht erforderlich, da sich die Garagen der betroffenen Grundstücke weiter westlich befinden. Für den geplanten Neubau auf Fl.Nr. 494/56 wird der Garagenstellplatz auf Fl.Nr. 494/51 mit Anfahrtsmöglichkeit über die Ortsstraße „Am Oberfeld“ nachgewiesen. Das Baugrundstück selbst kann zum Be- und Entladen mittels verkehrsrechtlicher Anordnung angefahren werden. Da sich an der bestehenden Erschließung nichts ändert, können diese Flächen in der Planung außen vor bleiben. Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung wird zudem der Hinweis aufgenommen, dass im Bereich des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ die Müllgefäße an der Einmündung zur nächsten Durchgangsstraße bereitzustellen sind.

Der neue Baukörper wird an die gemeindlichen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen angeschlossen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 15-18 BNatSchG ist grundsätzlich anzuwenden, weil neue Flächen als Bauflächen in Anspruch genommen werden. Da es sich jedoch lediglich um eine Bauparzelle handelt und keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, wird auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet. Eine flächengleiche Ersatzpflanzung für die im nördlichen Baubereich entfallenen Sträucher wird auf der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Fl.Nr. 494/39) vorgesehen. Zudem wird entlang der Südseite eine neu zu pflanzende Strauchhecke festgesetzt.

6. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im Beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dorfen, 03.08.2015

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



Wörth, 29.07.2015

Max Bauer, Landschaftsarchitekt