

STADT DORFEN

Erweiterung der 10.Änderung

Bebauungsplan Nr. 70 Zeilhofen-Oberdorfen

als vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
in Verbindung mit § 13a BauGB

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanerweiterung nach § 13b BauGB (eingeführt im Mai 2017) ermöglicht das Bauen im Außenbereich nach Innenbereichs-Privilegien, sofern er an das den im Zusammenhang bebauten Bereich anschließt.

Die daran verknüpften erforderlichen drei Bedingungen werden erfüllt :

- Der B-Plan darf max. 10.000 m² Grundfläche umfassen
- Lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung
- Die Fläche muß sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet erweitert die nördliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplan der 10.Änderung Nr. 70 Zeilhofen - Oberdorfen mit bestehender Zufahrt Feldstraße.

Das Gelände ist insgesamt "bewegt" und geneigt in Richtung Osten
das Grundwasser liegt im bebaubaren Bereich in Tiefen von mehr als ca. 4 m unter OK-Gelände Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden und sind gegebenenfalls auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - keine - Bebauung vorhanden Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 0,2988 ha.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll im Geltungsbereich die Rechtsgrundlage zum Zwecke der Wohnraumbeschaffung unter Einbeziehung von Flächen im Aussenbereich die unmittelbar an die bisherige Siedlungsstrukturen angrenzen geschaffen werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt
Begründung

Seite 2 -

Art der Nutzung n. BauNVO		Bruttofläche	
	Geltungsbereich des Bebauungsplan	0,2988 ha	100%
WA	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO Parzelle 1 + 2	0,1589 ha	53,18%
	Grünflächen mit Streuobstwiese, Ortsrandbegrünung	0,1300 ha	43,51%
	Straßenfläche-Gehsteig-Feldzufahrt	0,0099 ha	3,31%

Im Baugebiet sind vorgesehen:

- II – geschoßige Wohnhäuser
- max. 4 Wohneinheiten
- 4 Garagen und 4 Stellplätze

5. Erschließung

Das Baugebiet erhält über vorhandene innerörtliche Gemeindestraßen den Anschluß an das bestehende Wegenetz.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage Wasserzweckverband Erding - Ost

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die städtische Mischwasserkanalisation der Stadt Dorfen zu entwässern, da eine Bodenuntersuchung ergab, daß eine Versickerung

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU Stadtwerke Dorfen

Die Abfall- Beseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding
Müllgefäße sind an der Einmündung Hochstraße/Feldstraße bereitzustellen .

6. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Grasfläche genutzt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Ortsrandbebauung nicht einfügen.

Die in Punkt 10.1 beschriebene "Trockene Stützmauer" aus Natursteinen soll die harmonische Einbindung der Terrassen- und Freisitze in das hängige Gelände ermöglichen.

Im Bereich von Überschneidungen der Geltungsbereiche (10.Änderung und Erweiterung der 10.Änderung) gilt die Erweiterungssatzung und ersetzt die Satzung der 10.Änderung.

Betroffen davon ist nur ein kleiner Teil der bisherigen Ortsrandeingrünung im Südwesten Parzelle 1.

Die überplante Fläche wird als Grünland genutzt und ist überwiegend von wild gewachsenen Sträuchern eingewachsen. Dadurch war eine landwirtschaftliche Nutzung auch nur eingeschränkt möglich. Im Bebauungsplan wurden auch die vorhandenen Grünstrukturen überwiegend als zu erhaltend festgesetzt. Somit wurden der Landwirtschaft nur unwesentlich Flächen entzogen.

Möglichkeiten der Innenverdichtung sind im Ortsteil Oberdorfen nur eingeschränkt möglich. Diese Möglichkeiten wurden auch bereits genutzt

Vom Gesetzgeber vorgegeben haben Gemeinden seit dem 13. Mai 2017 die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufzustellen. Die Novelle des Baugesetzbuches vom 4. Mai 2017 führt einen neuen § 13b ein und dehnt die bereits bestehenden Möglichkeiten nach § 13a BauGB, im Innenbereich auf das beschleunigte Verfahren zurückzugreifen, auf den Außenbereich aus.

Für die Städte und Gemeinden soll das beschleunigte Verfahren folgende Erleichterungen bringen :

Es besteht keine Verpflichtung zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung. Die Gemeinde muß keine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchführen, sondern kann auf andere Art und Weise die Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gewähren.

Der Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor die an sich notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen wird.

Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt. Die naturschutzfachlichen Belange wurden in der Weise berücksichtigt, dass die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend als zu erhaltend festgesetzt wurden und zudem durch zu pflanzende Bäume und Sträucher gestärkt werden. Dieser Grünkonzeption liegen keine eingriffsrechtlichen Bestimmungen zugrunde, sondern sind Teil der geforderten gemeindlichen Eingrünung des Baugebietes.

Emling, den

Entwurf:

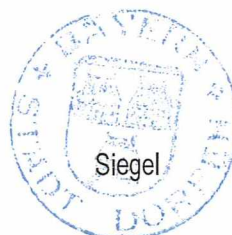
16.05.2018

Dorfen, den 10.07.2018

geändert:

Endfassung :

Der Planverfasser




.....
Grundner 1. Bürgermeister