

2. Änderung zum Bebauungsplan: Nr. 78 „Isenauen West“

Begründung

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

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

Fassung vom **08.03.2023**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll der Bebauungsplan Nr. 78 „Isenauen West“ zum 2. Mal geändert werden. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2010 aufgestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft nicht den Umgriff der 2. Änderung, so dass sich die vorliegende Änderung auf die Urfassung des Plans bezieht.

Der Planbereich umfasst die Flächen der Parzellen 3a und 3b der Urfassung des Bebauungsplans. Dies entspricht einem südlichen Teilbereich des Flurstücks 561, Gemarkung Dorfen.

Durch die Änderungen wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung des nördlich an den Änderungsumgriff angrenzenden Flora-Fauna-Habitat-Gebiets oder von 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.

2. Anlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellte der Grundstückseigentümer der Parzellen 3a und 3b bei der Stadt Dorfen einen Antrag auf Bebauungsplan-Änderung.

Es wurde beantragt statt des im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehenen Doppelhauses auf dem Grundstück zwei vergleichsweise kleine Einzelhäuser zu errichten. Die zulässige Grundfläche soll dabei gleichmäßig auf die Bauräume aufgeteilt werden, insgesamt aber unverändert bleiben.

Grund für das Ansinnen ist die fehlende Möglichkeit den nördlichen Bereich der Flurnummer 561, der bereits im FFH-Gebiet Nr. 7739-371 liegt, adäquat zu pflegen. Ein Zugang für Fahrzeuge ist in der Urfassung des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Von Norden her ist ein Zugang aufgrund des Niveau-Unterschieds nicht vorstellbar. Auch wäre die Nutzung privater Flächen, die sich nicht im Eigentum der Bauwerber befinden, unumgänglich.

Da die zu pflegende Fläche ein Ausmaß von über 1.500 m² aufweist, ist der Einsatz von motorisierten Fahrzeugen, z.B. zum Abtransport von Baumschnitt o.ä. unbedingt erforderlich.

Die Stadt Dorfen möchte diese Änderung durchführen, da hier keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Aufteilung des Doppelhauses im „Gelenk“ der einzeiligen Häuserreihe wirkt auflockernd und fügt sich in die Abfolge von giebel- und traufständigen Häusern ein.

Diese Änderungen bedingen weitere untergeordnete Änderungen in Planzeichnung und Texten.

3. Änderungen

3.1 Auftrennung des Bauraums mit gleichmäßiger Aufteilung der zulässigen Grundflächen; Zulässigkeit von Einzelhäusern; Anpassen der Firstrichtungen

Das bisher vorgesehene Doppelhaus mit den an die Hauptgebäude angebauten Garagen bietet keine Möglichkeit für eine geordnete Zufahrt zur Grundstückspflege im nördlichen Grundstücksteil. Die beiden zu erhaltenden Gehölzstreifen westlich und östlich der Bauparzelle verhindern zudem ein Durchkommen. Im Vorfeld wurde ein Zugang von nördlicher Seite in Erwägung gezogen, doch führt dieser über Privatgrund und endet mit einem Geländesprung, der durch die Bildung der Deichanlage entlang der Isen entstanden ist.

Der vorhandene Bauraum für das Doppelhaus wird daher in zwei separate Bauräume aufgeteilt, um eine mittige Zufahrt in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu ermöglichen. Dabei wird das westliche Gebäude leicht aus der Achse gedreht, so dass die Kurve der vorgesehenen Gebäudereihe nördlich der Straße St. Sebastian beibehalten und die Richtungsänderung betont wird. Auf diese Weise erhalten die beiden Gebäude ausreichend Abstand voneinander und ermöglichen die Durchfahrt für Maschinen und Fahrzeuge in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks.

Zulässig sind Einzelhäuser statt ursprünglich Doppelhäuser, die Firstrichtungen wurden gedreht. Die zulässige Grundfläche wird dabei nicht erhöht, sondern gleichmäßig auf beide Bauräume aufgeteilt. Da in der Siedlung bereits vorher eine locker alternierende Abfolge von Trauf- und Giebelständigkeit und von Einzel- und Doppelhäusern vorherrschte, fügen sich diese Änderungen städtebaulich in das Gesamtkonzept der Siedlung.

3.2 Terrassen, Dachterrassen und Wintergärten

Terrassen sollen auch außerhalb der Bauräume zulässig sein. Diese Festsetzung hat klarstellende Wirkung, da die vorgeschlagenen Baukörper der Urfassung bereits die volle Grundfläche enthielten.

Flachdächer für die Ausbildung von Dachterrassen wurden in der Urfassung nicht erwähnt. Doch soll hier die Möglichkeit für untergeordnete Dachterrassen geschaffen werden, da speziell auf diesem Grundstück die Verschattung durch die umgebende zu erhaltende Vegetation hoch und eine erhöhte Sitzgelegenheit im Freien den Anteil an Sonnenstunden erhöhen kann.

Im Baugebiet gibt es bereits zahlreiche Wintergärten, die außerhalb der Bauräume errichtet wurden. Die bisherigen Regelungen im Bebauungsplan zielten nur auf Doppelhäuser ab. Da hier keine städtebaulichen Gründe gegen eine Ausweitung der Regelung auf Einzelhäuser sprechen, soll diese auch auf Einzelhäuser angewendet werden. Gleiches gilt für Terrassenüberdachungen, die eine ähnliche Wirkung wie Wintergärten erzielen. Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

3.3 Veränderung der überbaubaren Flächen für Stellplätze; offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen vorgesehen werden; Anpassung der Lage der Grundstückszufahrt; Zusätzliche Grundfläche für Nebengebäude außerhalb der Bauräume

Die Verschiebung der Garagen Richtung Straße ist notwendig, um die Hauptgebäude entsprechend zu verschieben. Außerdem werden die Länge der Einfahrten sowie die versiegelte Fläche dabei deutlich reduziert. Die Zusammenfassung der beiden Einzelgaragen zu einer Doppelgarage ermöglicht eine flächensparende gemeinsame Einfahrt. Da ein Stellplatz für eine Wohnung in der Regel nicht ausreichend ist, wird in der Praxis zumindest ein weiterer Stellplatz pro Wohnung notwendig, auch wenn das Einhalten der Dorfener Stellplatzsatzung nicht zwingend erforderlich ist, da in der Urfassung hierfür keine Flächen festgesetzt wurden. Daher sollen offene Stellplätze im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden. Die vorgesehene Zufahrt zur Grundstückspflege in den rückwärtigen Bereich wurde als Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.

Grundfläche für Nebengebäude war auf dem Grundstück in der Urfassung nicht vorgesehen. Daher soll diese Parzelle den benachbarten Parzellen in dieser Hinsicht gleichgestellt werden, da keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen. Ein fester Bauraum für Nebengebäude wird aufgrund der beabsichtigten, aber noch nicht festgelegten Grundstücksteilung nicht vorgegeben.

3.4 Aufhebung der Parzellenteilung,

Da die Situation sich grundlegend verändert hat und das Grundstück an die beiden erwachsenen Söhne des Eigentümers übergeben werden soll, wird keine Grundstücksteilung mehr vorgeschlagen. Vermutlich wird es ein eigenständiges Garagengrundstück geben, das in das gemeinsame Eigentum der beiden Söhne übergeht. Für dieses sowie um den nördlichen Grundstücksteil (Grünfläche) zu erreichen, werden Wegerechte und Dienstbarkeiten notwendig werden, die privatrechtlich vereinbart und notariell ins Grundbuch eingetragen werden müssen. Wie die Teilung im Detail gestaltet wird, bleibt der Familie überlassen. Ein Vorschlag ist nicht mehr notwendig. Dadurch werden die Parzellen 3a und 3b des Bebauungsplans zu Parzelle 3 vereint.

4. Weitere Auswirkungen:

Die Belange nach §1a Abs. 1 und 5 BauGB zum Umweltschutz wurden durch die Verfasser und die Gemeinde Taufkirchen (Vils) geprüft.

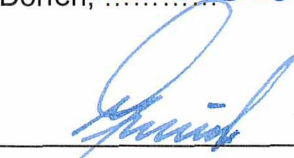
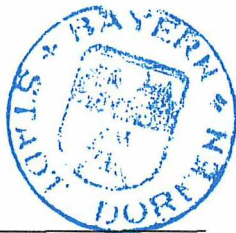
In Bezug auf den Umgang mit Grund und Boden finden durch die Bebauungsplan-Änderung kaum nachteilige Veränderungen statt. Die zulässige Grundfläche bleibt unverändert, auch die Fläche für Garagen bleibt gleich.

In Bezug auf den Klimawandel bewirken die Änderungen keine negativen Auswirkungen. Auch die nördlich angrenzende FFH-Fläche erfährt durch die Bebauungsplan-Änderung keine Beeinträchtigung. Durch die Verschiebung und Vergrößerung der Bauräume besteht die Möglichkeit die Baukörper zumindest geringfügig von der FFH-Fläche abzurücken und die Fläche dadurch zu schonen.

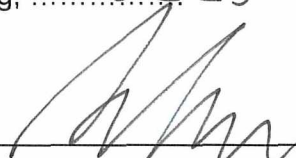
Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Aufgestellt:

Dorfen, 16.03.2023


Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

Erding, 16.3.2023


Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh