

**1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 87
„Gewerbegebiet Südlich Winkl“**

Fassung vom 09.03.2022
geändert am **21.09.2022**

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 Urfassung vom 25.07.2018.

Die im Folgenden vorgenommene Änderung gilt zusammen mit den übrigen, unveränderten Festsetzungen (durch Planzeichen und Text), sowie nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Urfassung vom 25.07.2018.

A. Zusammenfassung der geplanten Änderung:

- Austausch einer festgesetzten Ausgleichsfläche:
Die 4.406 m² umfassende Teilfläche der Fl. Nr. 699, Gemarkung Grüntegernbach, wird durch eine 4.406 m² umfassende Teilfläche der Fl. Nr. 742/1, Gemarkung Moosen, in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) ersetzt.

Der Austausch beinhaltet den Austausch des Lageplans sowie der Pflege-Festsetzungen für die Fläche.

- Ergänzung eines Hinweises zum Bodendenkmalschutz

B. Änderungen der Festsetzungen durch Planzeichen:

- Keine Änderung -

C. Änderungen in der Planzeichnung:

- Keine Änderung -

D. Änderungen im Textteil unter C. Festsetzungen durch Text:

- Änderung unter C.9.18.:

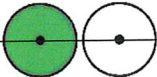
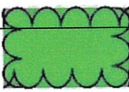
Bestehende Festsetzung:

Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 1.894 qm umfassende Teilfläche der Fl. Nr. 1415/T, Gmkg. Wasentegernbach und eine 4.406 qm umfassende Teilfläche der Fl. Nr. 699, Gmkg. Grüntegernbach als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und gemäß Planzeichnung ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Veränderte Festsetzung:

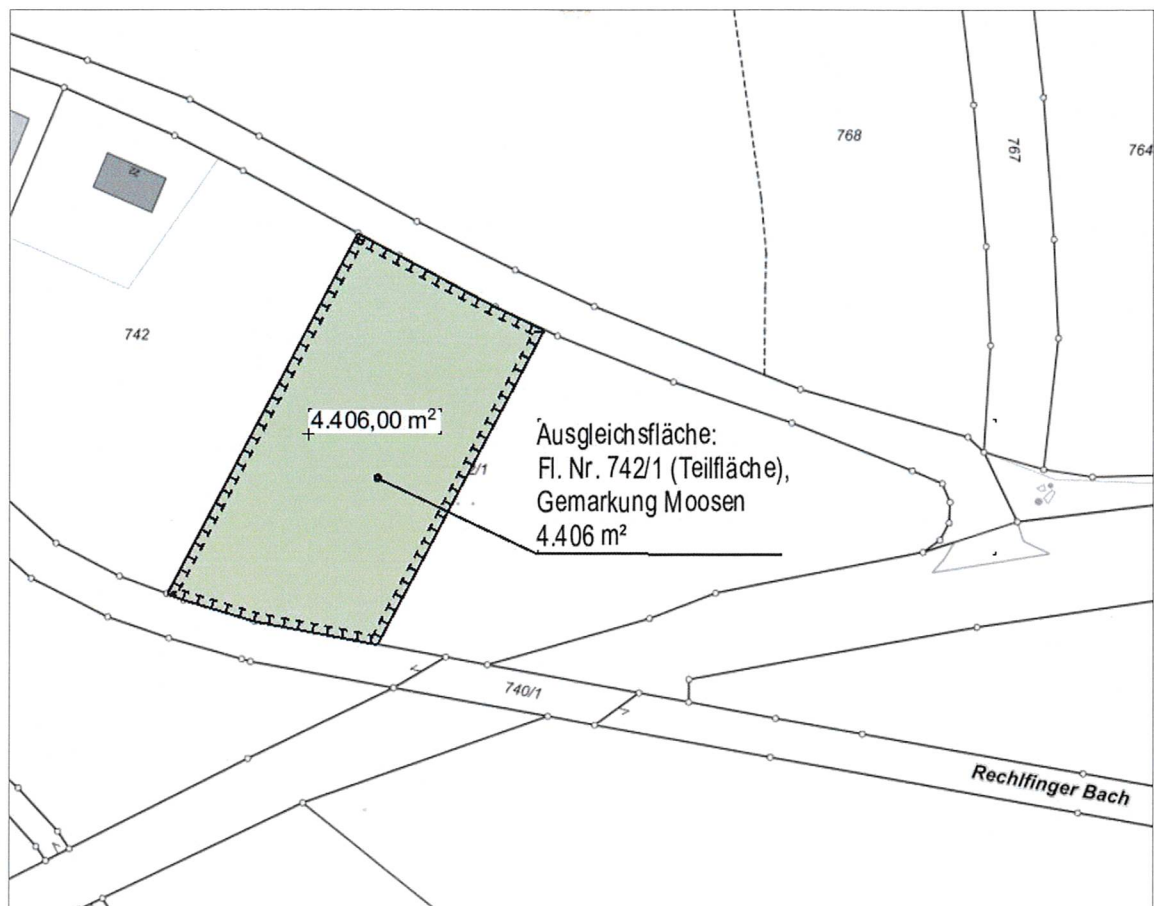
Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 1.894 qm umfassende Teilfläche der Fl. Nr. 1415/T, Gmkg. Wasentegernbach und eine 4.406 qm umfassende Teilfläche der **Fl. Nr. 742/1, Gmkg. Moosen (Gemeinde Taufkirchen/Vils)** als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und gemäß Planzeichnung ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

- Entfall folgender Festsetzungen:

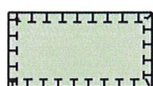
- | | | |
|----------|---|---|
| C.9.20., |  | Bäume Bestand, zu erhalten |
| C.9.21., |  | Bäume Neupflanzung, Obstbaumhochstämme lokaltypischer Sorten |
| C.9.22. |  | Baum-Strauch-Hecke — z.T. Neupflanzung, z.T. Bestand
Heimische Gehölzarten sind in ihrem Bestand zu belassen.
Fremdländische Gehölzarten sind sukzessiv durch heimische Wildsträucher zu ersetzen. Partiiell sind unter den Sträuchern Totholzhaufen für Reptilien anzulegen. |
| C.9.23. |  | Salbei-Glatthaferwiese, Neuanlage
Umbruch und Ansaat einer Teilfläche mit autochthonem Saatgut, 2x jährliche Mahd der Gesamtfläche ab dem 15.06. und 01.09. mit Abtransport des Mahdguts. Pflanzenschutz- und Düngemittel sind unzulässig. |

- Neuer Lageplan unter C.9.25. mit Festsetzungen zur Pflege:

C.9.25.



Lageplan Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 742/1, Gemarkung Moosen, Gemeinde Taufkirchen (Vils), ohne Maßstab



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche

Festsetzungen zur Pflege der Fläche:

- Ansaat der Fläche mit autochthoner Wiesenmischung mit mind. 35 Arten, jedoch ohne Rotklee
- Extensive Nutzung, keine Düngung, kein Pflanzenschutzmittel-Einsatz
- Zweischürige Mahd, erste Mahd nicht vor dem 1. Juli, Abfuhr Mähgut
- Entfernung von Neophytenaufwuchs am Gehölzrand
- Entfernung gebietsfremder Gehölze aus dem Gehölzbestand

E. Änderungen unter D. Hinweise durch Text:

Neuer Hinweis:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art auch im Bereich der Ausgleichsfläche 742 Gmkg. Moosen (Vils) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südlich Winkl“ (Deckblatt Nr. 1) am **09.03.2022** beschlossen.
2. Den von der Bebauungsplan-Änderung berührten Bürgern und Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **09.03.2022** in der Zeit vom **21.06.2022** bis **25.07.2022** 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 **21.09.2022** behandelt und Abwägungsbeschlüsse gefasst.
4. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südlich Winkl“ in der Fassung vom **21.09.2022** am **21.09.2022** als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausgefertigt:

Dorfen, den 14.10.2022



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)

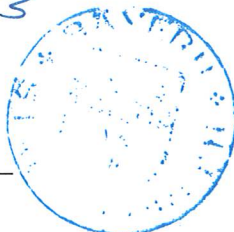
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 23.12.2022, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplan-Änderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung am 23.12.2022 trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.09.2022 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Dorfen, den 9.2.2023



Grundner, 1. Bürgermeister



1. Änderung zum Bebauungsplan: Nr. 87 „Gewerbegebiet Südlich Winkl“

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 09.03.2022
geändert am **21.09.2022**

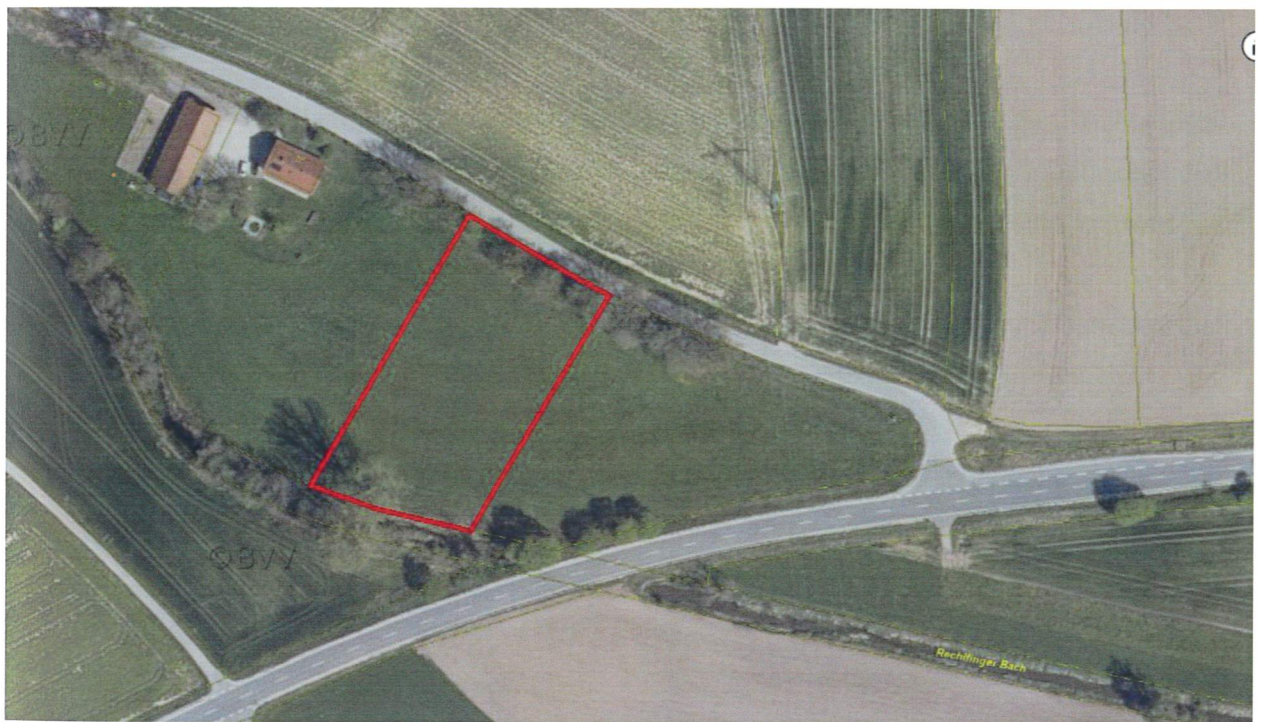
Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Stadt Dorfen soll der Bebauungsplan Nr. 87 „Gewerbegebiet Südlich Winkl“ geändert werden. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2018 aufgestellt. Dies ist die 1. Änderung der Urfassung des Bebauungsplans.

Bei der geplanten Änderung handelt es sich um den Austausch einer festgesetzten Ausgleichsfläche durch eine vergleichbare Fläche eines bestehenden Ökokontos.

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.

Die Kosten für Verfahren und Planung trägt der Grundstückseigentümer.



Luftbild mit Darstellung der neu festzusetzenden Ausgleichsfläche auf Fl. 742/1, Gemarkung Moosen, südöstlich von Jettenstetten auf Gemeindegebiet Taufkirchen (Vils), ohne Maßstab

2. Anlass und städtebauliche Begründung der Änderung

Der Eigentümer der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche hat bei der Stadt Dorfen einen Antrag gestellt, die unter C.9.18. der Urfassung festgesetzte Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 699 (Teilfläche), Gemarkung Grüntegernbach, flächengleich gegen eine Fläche seines bestehenden Öko-Kontos auszutauschen. Beide Flächen befinden sich in seinem Eigentum.

Eigentümer betreibt eine ökologische Landwirtschaft mit Hofstelle in unmittelbarer Nähe zur bisher festgesetzten Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 699, Gemarkung Grüntegernbach.

Der Austausch der Flächen ist aus Gründen der einfacheren Bewirtschaftung aufgrund der räumlichen Nähe zur Hofstelle zu begründen. Aufgrund des kurzen Anfahrtswegs und der zukünftig ökologischen Weiterbewirtschaftung der ursprünglich festgesetzten Fläche kann die Bebauungsplan-Änderung als Beitrag zum Klima- und Umweltschutz angesehen werden.

Die Stadt Dorfen unterstützt die Bebauungsplan-Änderung, da die neue Ausgleichsfläche bereits auf dem Öko-Konto des Grundstücksbesitzers verzeichnet ist und schon nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde aufgewertet wurde. Aus diesem Grund sind weder für den betreffenden Bebauungsplan Nr. 87 noch für Natur und Umwelt negative Auswirkungen zu erwarten.

3. Lage und Beschaffenheit der neu festzusetzenden Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 742/1 Gemarkung Moosen, Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Das Gelände liegt ca. 150 m südöstlich von Jettenstetten auf Gemeindegebiet von Taufkirchen (Vils).

Das Gelände fällt um etwa 3 m von Norden nach Süden ab. Im Süden grenzt der Rechelfinger Bach an die Fläche. Im Norden liegt die Straße nach Jettenstetten. An der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gehölzbestand. Im Westen grenzt eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Gründlandfläche an.

Das Flurstück bemisst etwa 10.000 m² und wurde ehemals intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet (Grünland). Seit dem 2020 ist das Flurstück Teil des Ökokontos des Eigentümers und wurde entsprechend der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde aufgewertet. Der westliche Bereich des Flurstücks mit einer Fläche von ca. 4.406 m² soll als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südlich Winkl“ festgesetzt werden. Die ursprünglich festgesetzte Fläche auf Fl. Nr. 699, Gemarkung Grüntegernbach, wird mit der Bebauungsplan-Änderung von der Festsetzung als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft entbunden.

4. 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 keine nachteiligen Veränderungen statt, da es sich um keine Bebauungsplan-Änderung handelt, die den festgesetzten Umgriff des Gewerbegebiets südlich des Ortsteils Winkl betrifft.

neu festzusetzende Ausgleichsfläche ist bereits Bestandteil eines Ökokontos und befindet sich bereits in einem ökologisch aufgewerteten Zustand.

Aufgrund des kurzen Anfahrtswegs zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der ursprünglich festgesetzten Fläche auf Flurnummer 699 in der Gemarkung Grüntegernbach kann mit der Bebauungsplan-Änderung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

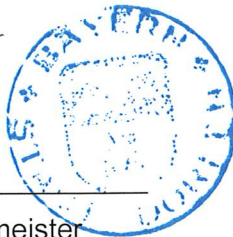
Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Aufgestellt:

Dorfen, 14.10.2022



Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



Erding, 19.10.2022



Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh