

Einbeziehungssatzung der Stadt Dorfen

„Moosener Siedlung Nord“



Fassung vom: 09.06.2021
Geändert am: 13.04.2022
21.09.2022

Entwurfsverfasser:

**ANGER
GROH**

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (i.d.F.vom 23.09.04, BGBl I S. 2414) i.V.m. Art. 23 GO (i.d.F. vom 26.07.1997; GVBl S. 344, BayRS 2020-1-1-I) erläßt die Stadt Dorfen folgende Satzung:

Einbeziehungssatzung „Moosener Siedlung Nord“

§ 1 - Geltungsbereich

Die im Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.850 m².

Der Lageplan im Maßstab 1:1000 vom **21.09.2022** ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 – Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 - Textliche Festsetzungen

- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- Die Anzahl der Wohnungen ist begrenzt:
 pro Einzelhaus: 2 Wohnungen
 pro Doppelhaushälfte: 1 Wohnung
- Hochwasserschutz:
 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens auf **437,5 m ü. NN** festgesetzt.

Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu erreichen (Keller wasserdicht und auftriebssicher. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQ extrem) angepasst sein.

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:
Da mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung neues Baurecht geschaffen wird, muss bei Bebauung der betreffenden Grundstücke die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet werden.

Bei Bebauung der Grundstücke ist auf Breite des jeweiligen Flurstücks eine Ortsrandeingrünung nach Norden herzustellen. Tiefe des Eingrünungstreifens: mind. 6 m. Die Maßnahme kann innerhalb oder alternativ außerhalb des Umgriffs erfolgen, allerdings ist sie gebäudenah, d.h. max. 7 m nördlich des Hauptbaukörpers zu beginnen. Sie ist beim Bauantrag grünordnerisch nachzuweisen.

Herzustellen ist eine Ortsrandeingrünung bestehend aus freiwachsenden standortheimischen Strauchgehölzen und Einzelbäumen. Vorrangig sind Feuchtgebüsch- und Auwaldgehölze gemäß der vorgeschlagenen Pflanzliste zu verwenden.

- Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Umgriffs sind bis zu 30 cm vom bestehenden Gelände zulässig.

§ 4 Textliche Hinweise

- Pflanzliste zur Ortsrandeingrünung:

Bäume

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Gruauerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Humulus lupulus	Hopfen

Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- Denkmalschutz:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Baumpflanzungen:
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Bei der Eingrünung des Planungsgebiets ist bei Bepflanzung mit Bäumen ein Mindestabstand von 4 Metern zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Bestehender Baumbestand ist nach Möglichkeit zu schonen.
- Auf den Flurstücken 838, 838/1, 838/2 und 841 liegen unterirdische Kanalleitungen, die bei Bebauung des Grundstücks beachtet und ggf. verlegt werden müssen. Auf die Lage der Leitungen wird in der Planzeichnung hingewiesen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb des Umgriffs sind unzulässig.
- Altlasten:
Im Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsflächen. Für den Fall des Auffindens von Altlasten sind Bodenschutz- und Abfallrecht des Landratsamts Erding unverzüglich zu informieren.
- Schmutzwasser:
Es besteht die Möglichkeit neu entstehende Gebäude an das vorhandene städtische Kanalsystem anzuschließen. Eine zuführende Kanalleitung befindet sich bereits auf dem Flurstück 838 und 838/1.
- Unverschmutztes Regenwasser:
Regenwasser kann auf den nördlich gelegenen Flächen entwässert werden, wie das bereits für einen Teil der Bestandsbebauung praktiziert wird. Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NMFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über

die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die zum Fluss gelegenen Flächen, die sich im Eigentum der Bauwerber befinden, bieten dabei ausgezeichnete Möglichkeiten.

Eine bestehende öffentliche Regenwasserleitung verläuft gegenwärtig über die Flurstücke 838 und 838/1, die in den nördlichen Teil der Flurnummer 841 entwässert. Diese Leitung muss voraussichtlich verlegt werden, sobald auf den Flurstücken gebaut wird.

- Starkregenereignisse:

Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - auch im Planungsgebiet - zunehmen. Aufgrund der Verantwortung und Haftung werden Planer und Bauherren hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen!

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen.
(weitere Informationen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/)

- Immissionen aus der Landwirtschaft:

Mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Felder und Betriebe resultieren, muss gerechnet werden. Diese Beeinträchtigungen sind auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen und in der Nacht zu tolerieren.

- Geruchsemissionen durch die Kläranlage Dorfen:

Unvermeidbare Geruchsemissionen durch die in der Nähe befindliche Kläranlage der Stadt Dorfen sind zu dulden.

- Hochwasserschutz:

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis wurde im Planungsgebiet ein Wasserstand von ca. 437,3 m ü. NN berechnet.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Lage im Landschaftsschutzgebiet LSG-00506.01 „Isental und südliche Quellbäche“:

Die Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird bei Einreichung des konkreten Bauplans im Genehmigungsverfahren, also der Vorhabensrealisierung, erteilt.

- Müllentsorgung:

Die kommunalen Abfallbehältnisse sind an den Leerungstagen an der Durchgangsstraße (Gartenstraße) bereitzustellen.

§ 5 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dorfen, den 14.10.2022

Siegel

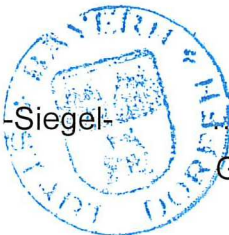

.....

Grundner, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom **09.06.2021** die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde der Öffentlichkeit am **28.01.2022** bekannt gemacht.
2. Den von der Satzungsaufstellung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Satzung in der Fassung vom **09.06.2021** in der Zeit vom **03.02.2022** bis **11.03.2022** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).
3. Den von der Satzungsaufstellung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Satzung in der Fassung vom **13.04.2022** nach Billigung durch den Bau- und Verkehrsausschuss in der Zeit vom **01.08.2022** bis **25.08.2022** erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom **21.09.2022** wurde vom Gemeinderat am **21.09.2022** gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
5. Die nach § 13 BauGB erfolgte Satzungsaufstellung unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs.1a BauGB).
6. Das Original dieser Satzung wurde am 14.10.2022 ausgefertigt.

Dorfen, den 14.10.2022

-Siegel-

Grundner, 1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 23.12.2022 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Satzung in der Fassung vom 21.9.2022 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Dorfen, den 9.2.2023

-Siegel-

Grundner, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ZIEL

Der Stadt Dorfen liegen Baugesuche auf Teilflächen der Flurnummern 838 bzw. 838/1, 841, 842 und 843 der Gemarkung Dorfen vor. Die Grundstückseigentümer möchten für erwachsene Kinder Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft zum Elternhaus an der Gartenstraße errichten.

Die Stadt möchte diese Vorhaben gerne unterstützen, da sich die Wohnraumsituation in Dorfen wie im ganzen Großraum München verschlechtert hat. Bezahlbarer Wohnraum ist kaum noch zu finden. Zudem ist es der Stadt Dorfen ein Anliegen der ortsansässigen jüngeren Generationen zu ermöglichen in vertrauter Umgebung am Heimatort zu bleiben.

Ein von einem Grundstückseigentümer gestellter Antrag auf Vorbescheid wurde vom Landratsamt Erding. Mit der Ablehnung wurde die Durchführung einer Bauleitplanung angeregt. Nun möchte die Stadt Dorfen für die Außenbereichsfläche Baurecht über den Weg der Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 in den Innenbereich schaffen.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Teilflächen der betroffenen Flurstücke, die nördlich der Bestandsbebauung Gartenstraße 25, 27, 27a und der Baulücke Gartenstraße 27b liegen, befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich. Baurecht nach § 35 BauGB, etwa über eine Privilegierung, liegt für die geplanten Bauvorhaben nicht vor.

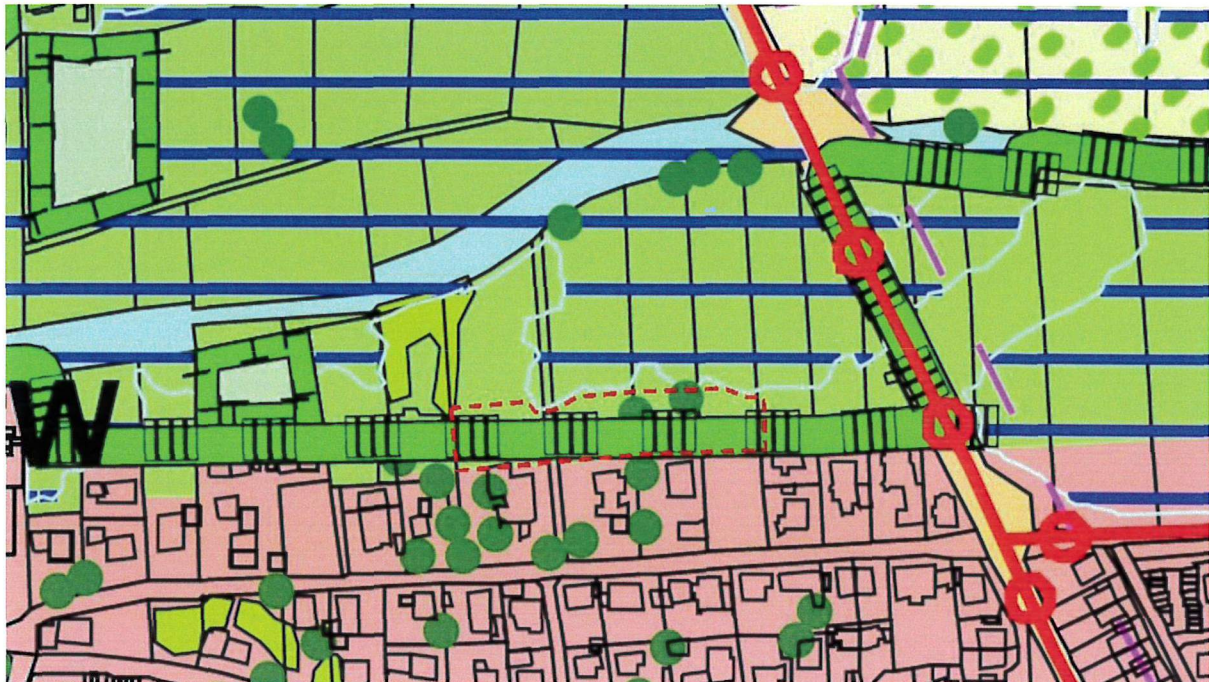
Die Umgriffsfläche der Satzung grenzt nördlich unmittelbar an den Umgriff des Bebauungsplans „Isenauenpark“ aus dem Jahr 2005 an. Südlich liegt die Fläche der Klarstellungssatzung „Moosener Siedlung“ aus dem Jahr 1977.

Flächennutzungsplan: Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „erhaltenswerter Grünbestand“ dargestellt. Durch den Umgriff verläuft die Begrenzung des Landschaftsschutzgebiets LSG-00506.01 „Isental und südliche Quellbäche“. Ein großer Teil der Umgriffsfläche befindet sich gemäß Bayernatlas im Landschaftsschutzgebiet.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Isen endet nördlich des Umgriffs und berührt diesen nicht. Nordwestlich des Umgriffs befindet sich ein kleinflächiges Gehölz, das sich bis zum Ufer der Isen erstreckt.

1. Eine weitere kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind Altlasten nicht zu erwarten.

3. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i. S. d. Bundesnaturschutzgesetz.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Das Verfahren für die Satzung nach § 34 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.



Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Darstellung des Satzungs-umgriffs (rot gestrichelte Linie)

C. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

1. Das Plangebiet umfasst die Teilflächen der Flurstücke 838, 838/1, 838/2, 841, 842 und 843 der Gemarkung Dorfen.
2. Das Plangebiet grenzt nördlich an das Siedlungsgebiet der Gartenstraße in Dorfen an. Im Norden des Umgriffs liegen die Isenauen, in etwa 60 bis 90 m Entfernung fließt die Alte Isen. Nordwestlich befindet sich hinter dem ehemaligen Bahndamm die Kläranlage der Stadt Dorfen.
3. Flächenbilanz:
Bruttobauland (Geltungsbereich): insgesamt ca. 2.850 m²
4. Das Gelände fällt sehr leicht zum Fluss hin ab. Die bestehenden Gärten der Bestandsgebäude auf den betroffenen Flurstücken (Hausnummer 25, 27 und 27a) liegen teilweise leicht erhöht. Nördlich der als Privatgarten genutzten

Umgriffsfläche liegen extensiv bewirtschaftete Wiesen, die zu einem großen Teil bei Überschwemmungen der Isen als Retentionsraum dienen.

5. Zwischen nördlicher Umgriffsgrenze und Flusslauf liegen extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, teilweise auch freiwachsende Gehölzbestände. Diese Flächen wurden 1997 als Teil des Landschaftsschutzgebiets LSG-00506.01 „Isental und südliche Quellbäche“, ausgewiesen.

D. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Der Stadt Dorfen liegen Anfragen für mehrere Bauvorhaben nördlich der Gartenstraße vor. Grundstückseigentümer, die selber auf den Grundstücken leben, möchten für ihre erwachsenen Kinder Baurecht auf dem eigenen Grundstück in zweiter Reihe zur Gartenstraße erlangen. Grund für das vorliegende Verfahren ist die Absicht der Gemeinde, das Gebiet der Einbeziehungssatzung baurechtlich wirksam als Innenbereich auszuweisen.

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Dorfen, die hohe Nachfrage an Wohnraum gerade für ortsansässige Nachkommen zu bedienen. Die Preisentwicklung im Immobiliensektor bietet gerade für die jüngere Generation kaum Möglichkeiten zum Grundstückserwerb. Zudem ist der Markt an geeigneten Grundstücken in Dorfen nahezu leergeräumt. Die Stadt Dorfen möchte durch den Erlass der Einbeziehungssatzung dabei Unterstützung leisten, dass die nachfolgende Generation in ihrem gewohnten räumlichen Umfeld Wohnmöglichkeiten vorfindet und auf diese Weise in ihrer sozialen und vertrauten Umgebung verbleiben kann. Mehrere Generationen auf einem Grundstück oder auf benachbarten Grundstücken bieten zudem auch Chancen hinsichtlich Altenversorgung oder Kinderbetreuung im familiären Sinne. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind, zusammenfassend betrachtet, Hauptgrund für das vorliegende Verfahren.

Nördlich der Gartenstraße wurde die Bebauung in zweiter Reihe schon vor Jahrzehnten begonnen. Direkt westlich des Umgriffs liegt das Wohnhaus der Gartenstraße 23 in zweiter Reihe. Insgesamt findet man an der Gartenstraße im Bereich der Hausnummern 12 bis 20 eine nahezu vollständig geschlossene zweite Bebauungsreihe vor. In Teilen wird die Bebauung noch weiter nach Norden gezogen. Hinter den Hausnummern 12 und 14 wurde mittels einer eigenen öffentlichen Erschließungsstraße, der Nelkengasse, die Bebauung bis etwa 12 m ans Flussufer herangeführt.

Das Bebauungsschema der zweiten Reihe hatte bereits in den 1990er Jahren seinen Ursprung. Siehe hierzu auch die Einbeziehungssatzung „Gartenstraße“ aus dem Jahr 1997. Es ist deutlich ablesbar, dass durch den Erlass der Einbeziehungssatzung „Moosener Siedlung Nord“ lediglich ein gefestigtes Prinzip nach Osten fortgesetzt wird. Aus diesen Gründen kann von einer Prägung der Fläche durch die umgebende Bebauung ausgegangen werden. Dass der Satzungsumgriff auf drei der vier Grundstücken als private Gartenfläche genutzt wird, unterstreicht diese Wahrnehmung.

Die gesicherte Erschließung über ein abgekoppeltes gemeinschaftliches Erschließungsgrundstück Zwischen Hausnummer 25 und 27 begünstigt die Bebauung in zweiter Reihe, da keine neuen Straßen oder Zufahrten angelegt werden müssen. Die beschriebene Grundstücksteilung erfolgte bereits vor weit über 20 Jahren. Die private Erschließung diente dazu die Erreichbarkeit zur Bewirtschaftung der Grünlandfläche auf dem nördlichen Teil der Grundstücke abzusichern. Dieser Zweck des Erschließungsgrundstücks kann auch bei Bebauung in zweiter Reihe erhalten bleiben.

Die Erschließung der Grundstücke hinter Hausnummer 27a und 27b muss intern über die Vorderliegergrundstücke erfolgen.

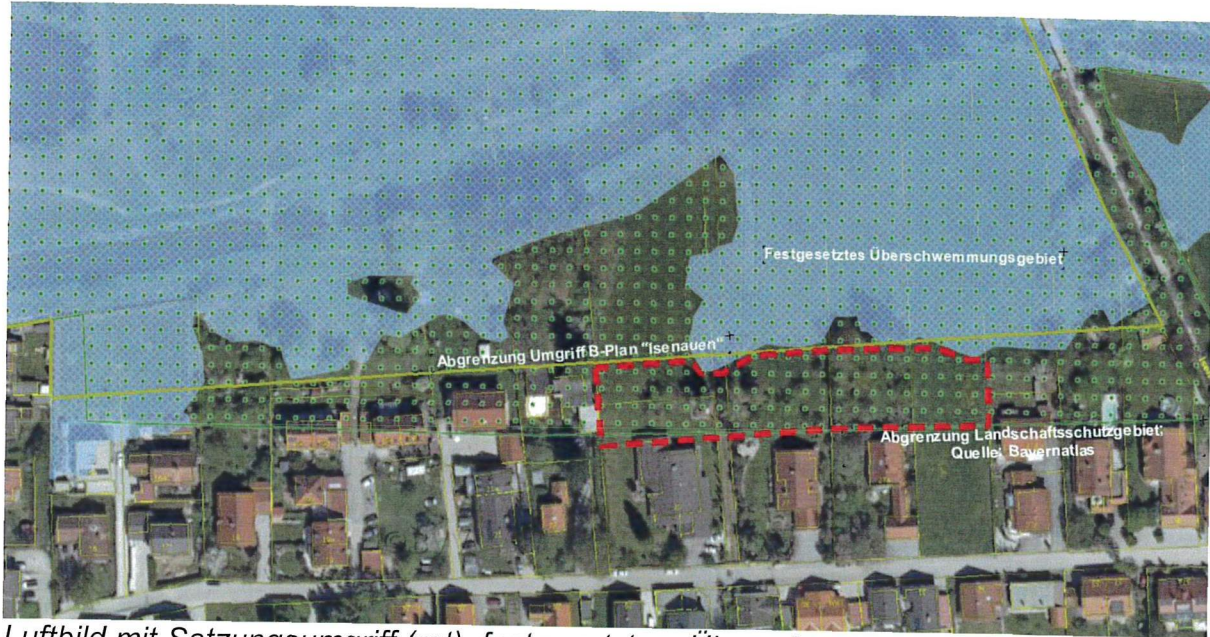
Im Bayernatlas wurde das Landschaftsschutzgebiet LSG-00506.01 „Isental und südliche Quellbäche“ über einen großen Teil des Umgriffs der Einbeziehungssatzung gezogen. Das Landschaftsschutzgebiet ist auf diesen Flächen jedoch nicht erkennbar, da der Umgriff im Wesentlichen als Privatgarten für die Hausnummern 25, 27 und 27a dient. Eine faktische Zugehörigkeit der Fläche zum Landschaftsschutzgebiet war bereits zum Zeitpunkt der Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets im Jahr 1997 nicht ablesbar. Die bestehenden Wohnhäuser entstanden Ende der 70er und Anfang der 80er Jahre. Daraus lässt sich ableiten, dass der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets durch eine Bebauung der Grundstücke nicht beeinträchtigt wird, da es sich um eine Fläche handelt, die aufgrund ihrer Nutzung als Garten faktisch nie Teil des Landschaftsschutzgebiets im Sinne des Schutzzwecks war.

Die Stadt Dorfen hat im Jahr 2005 den Bebauungsplan „Isenauenpark“ aufgestellt. Dessen südliche Umgriffslinie schließt mit der nördlichen Abgrenzung der vorliegenden Satzung „Moosener Siedlung Nord“ ab, so dass es zu keiner Überlappung der beiden Umgriffsflächen kommt.

Ziel der Bebauungsplan-Aufstellung war es vornehmlich den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gebiet südlich des Flusslaufs der Isen Rechnung zu tragen. Man wollte das zum damaligen Zeitpunkt bereits ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet mit Hilfe der getroffenen Festsetzungen vor Bebauung und anderen störenden Faktoren schützen. Der Plan definiert eine nicht zu bebauende Fläche, die Festsetzungen unterstützen Fauna und Flora im Sinne des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets. Die dabei getroffene Abgrenzung des Bebauungsplans nach Süden in Form einer geraden ostwestlich verlaufenden Linie geht dabei auf die ablesbare städtebauliche Situation ein, die eine zukünftige Vervollständigung der Bebauung in zweiter Reihe berücksichtigt und damit die Begrenzung des tatsächlich ablesbaren Landschaftsschutzgebiets nördlich der privaten Gärten sieht. Die städtebaulichen Gestaltungsabsichten der Stadt Dorfen werden hier deutlich. Mit der Aufstellung der Satzung „Moosener Siedlung Nord“ soll die Grenze des Landschaftsschutzgebiets nach Süden abschließend bekräftigt werden, so wie es durch die Definition des Umgriffs des Bebauungsplans „Isenauenpark“ bereits geschehen ist.

Der Satzungsumgriff weist mit ca. 2.850 m² eine Fläche auf, die im Vergleich zur Fläche des Landschaftsschutzgebiets von etwa 2.112 ha gering ist. Es handelt sich um einen punktuellen und lediglich tangierenden Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet.

Der Satzungsumgriff wurde an der Nordseite geringfügig ausgenommen, um den Retentionsraum des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Isen (HQ100) unangetastet zu lassen. Es ist nicht zu erwarten, dass zukünftig Konflikte mit Hochwasserereignissen auftreten, da die Gärten bereits ein leicht erhöhtes Geländeniveau aufweisen, das nicht abgetragen werden darf. Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, wird die Erdgeschosssebene auf mindestens 437,5 m ü.NN festgesetzt.



Luftbild mit Satzungsumgriff (rot), festgesetztem Überschwemmungsgebiet (blau), Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet) und Umgriff Bebauungsplan „Isenauen“ (gelb); ohne Maßstab

D. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG (AUSGLEICHSBEDARF UND MASSNAHMEN)

Durch die Ausweisung der Satzung soll für das Landschaftsschutzgebiet keine schädigende Wirkung ausgehen. Da die Flächen bereits vor Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets nicht im Sinne des Schutzzwecks genutzt wurden, sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Allerdings ist die ans Schutzgebiet heranrückende Bebauung nicht zu umgehen. In diesem Sinne sollen Ausgleichsmaßnahmen bereits in der Satzung festgeschrieben werden. Um die optische Wirkung auf das Auegebiet der Isen zu verringern, soll eine Ortsrandeingrünung als notwendiges Trenngrün hergestellt werden. Diese soll als Pufferzone insbesondere für Vögel und Kleintiere Brut- bzw. Unterschlupfmöglichkeiten bieten und zusätzlich eine Barriere zu den Gärten darstellen, wie sie bisher nicht besteht. Da die Grundstücke der Bauwerber sich weiter nach Norden ausdehnen, ist es möglich diese Maßnahme innerhalb oder gebäudenah außerhalb des Grundstücks zu verwirklichen. Bei der Gestaltung sollen freiwachsende heimische Feuchtgebüsch- und Auwaldgehölze Verwendung finden, die der Eigenart des Landschaftsschutzgebiets entsprechen.

Ein Nachweis ist beim Bauantrag im Eingabeplan grünordnerisch zu erbringen.

E. ART UND MASS DER NEUEN BEBAUUNG

Die Art der Bebauung wurde auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, so dass die vorhandene Siedlungsstruktur der Moosener Siedlung durch die Neubebauung keine Veränderung erfährt. Der Siedlungscharakter einer kleinteiligen Gartensiedlung soll erhalten bleiben.

Eine Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung wird von der Gemeinde bewusst in der Satzung nicht vorgenommen. Für die Zulässigkeit der Bauvorhaben sollen grundsätzlich die Einfügenskriterien nach umgebender Bebauung herangezogen werden, da so eine harmonische Einfügung sichergestellt ist.

Da die Anzahl der Wohnungen nicht über die Einfügenskriterien beurteilt werden kann, werden diese in der Satzung pro Haustyp begrenzt. Klassische Mehrfamilienhäuser sollen mit dem Erlass der Satzung nicht begünstigt werden, da sie dem Siedlungscharakter entgegenstehen.

F. ERSCHLIESSUNG

Verkehr: Der Umgriff der Einbeziehungssatzung wird für die Fläche hinter den Hausnummern Gartenstraße 25 und 27 über die Flurnummer 838/2 an die Gartenstraße angeschlossen. Das Grundstück ist im gemeinschaftlichen Privatbesitz der Bauwerber. Dieses diente bisher dazu, die nördlich gelegenen Grundstücksbereiche zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung an die Gartenstraße anzuschließen. Für die neuen Baugrundstücke müssen Leitungsrechte und Dienstbarkeiten notariell gesichert werden. Die weiter östlich gelegenen Grundstücke werden über die Vorderliegergrundstücke erschlossen. Auch hier ist notarielle Sicherung von Leitungsrechten und Gehrechten notwendig, wenn die Grundstücke den Eigentümer wechseln.

Schmutzwasser: S. Hinweise

Unverschmutztes Regenwasser: S. Hinweise

Die Trinkwasserversorgung wird durch das bestehende städtische Zentralnetz sichergestellt, ebenso die Löschwasserversorgung.

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz gesichert.

G. SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft wurden durch die Gemeinde geprüft. Entsprechend §1a Abs. 2 Satz 2 BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 8 b ist auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen.

Die auszuweisende Fläche wird derzeit nicht forstwirtschaftlich genutzt, so dass diesbezüglich keine negativen Auswirkungen stattfinden.

Derzeit werden die unbebauten Flächen seit Jahrzehnten zu einem großen Teil als privater Garten genutzt. Lediglich ein geringfügiger Randstreifen geht der extensiven Grünlandbewirtschaftung an Fläche verloren. Im Prinzip handelt sich hier um eine nachverdichtende Maßnahme auf bestehenden Gartengrundstücken. Nur Flurnummer 843 Gemarkung Dorfen ist noch gänzlich unbebaut.

Die Ausweisung von Bauflächen in bestehender Ortsstruktur mit privaten und bereits vorhandenen Erschließungswegen stellt eine flächenschonende Art der Baulandgewinnung dar, weil großflächige und versiegelte Straßen, Wendeplätze, Zufahrten und Gemeinschaftsflächen nicht neu gebaut werden müssen. Trotz Wegfalls von Grünlandfläche hat man sich entschlossen die Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen, da Wohnungsknappheit herrscht und keine neue Erschließungsstruktur aufgebaut werden muss.

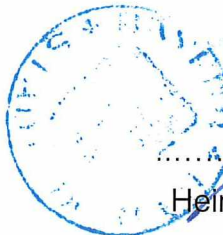
H. IMMISSIONSSCHUTZ

In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich befinden sich extensiv bewirtschaftete Flächen im Bereich des Bebauungsplangebiets „Isenauenpark“. Von diesen Flächen geht keine größere Lärmbelastung aus, da sie nur einmal im Jahr gemäht werden. Gerüche aus der nordwestlich gelegenen Kläranlage sind ebenfalls zu dulden. Aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung und einer Entfernung von etwa 170 m zum Umgriff sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

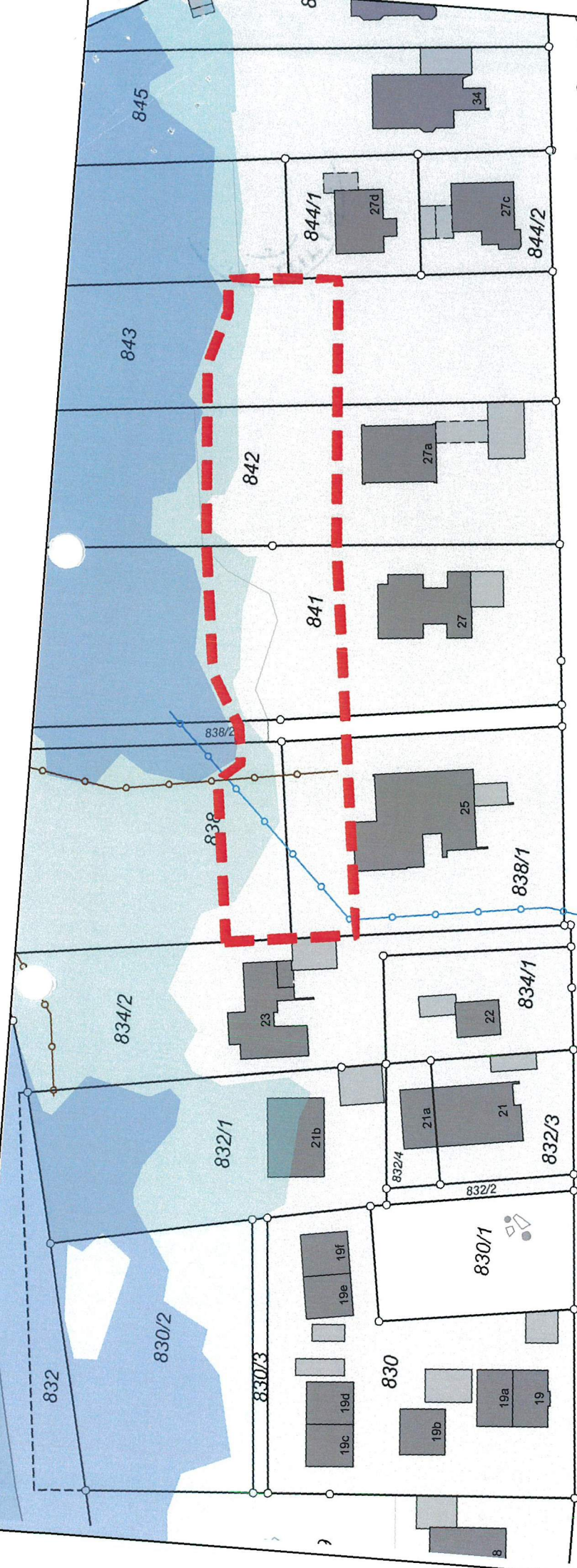
Erding, den 14.10.2022


.....
Alexander Groh, Architekt

Dorfen, den 14.10.2022



.....
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



FESTSETZUNGEN durch Planzeichen

Umgriff Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

HINWEISE durch Planzeichen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100,
Ermittlungsdatum 09.03.2012

Wirkungsbereich eines Extremhochwassers, HQ extrem

- bestehende Kanalleitung: Schmutzwasser
- bestehende Kanalleitung: Regenwasser
- bestehende Flurgrenze
- Flurstücks-Bezeichnung
- bestehende Bebauung mit Hausnummer

Einbeziehungssatzung "Moosener Siedlung Nord"

M 1:1000

Fassung vom 21.09.2022

ausgefertigt am 14.10.2022

Grundner, 1. Bgm.