

Stadt Dorfen

Einbeziehungssatzung Norlaching

Fl. Nr. 2115 Gemarkung Eibach



Fassung vom: 13.10.2021
geändert am : 13.04.2022
27.07.2022

Entwurfsverfasser:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
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 03.11.2017, BGBl I S. 3634) i.V.m. Art. 23 GO (i.d.F. vom 22.0.1998; GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) erläßt die Stadt Dorfen folgende Satzung:

Einbeziehungssatzung Norlaching Fl. Nr. 2115 Gemarkung Eibach

§ 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 ca. 740 m².

Der Lageplan im Maßstab 1:1000 vom **27.07.2022** 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 Einzelhäuser.
- Pro Einzelhaus sind insgesamt 2 Wohnungen zulässig.

§ 4 - Textliche Hinweise

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:
Da mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung neues Baurecht geschaffen wird, muss bei Bebauung des betreffenden Grundstücks die

naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet werden. Dies ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Erding auf Ebene der Eingabeplanung durchzuführen.

- **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.
- **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.
- **Altlasten:**
Im Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsflächen. Für den Fall des Auffindens von Altlasten sind Bodenschutz- und Abfallrecht des Landratsamts Erding unverzüglich zu informieren.
- **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/)
- **Unverschmutztes Regenwasser:**
Regenwasser kann in den Weiher auf der westlich gelegenen Flurnummer 2030/1 Gemarkung Eibach entwässert werden. Ein offener Graben auf der Südseite des Grundstücks führt das Wasser dem schmalen Weiher zu, der in Verbindung zum Kallinger Bach steht.
Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NMFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von

gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten.

Leitungs- und Nutzungsrechte müssen dinglich gesichert werden.

- Schmutzwasser:
Es besteht die Möglichkeit das Wasser über die bestehende Kleinkläranlage auf dem Gelände der Busunternehmung zu reinigen. Leitungs- und Nutzungsrechte müssen dinglich gesichert werden. Ein Kapazitätsnachweis der Kleinkläranlage ist beim Bauantrag zu erbringen.
- Brandschutz:
Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Ggf. kann die Errichtung einer Feuerwehrezufahrt oder eines Feuerwehruzugangs erforderlich werden. Dies wird im Rahmen der Eingabeplanung geprüft.

§ 5 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dorfen, den 5.9.2022



.....
Grundner, 1. Bürgermeister

gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten.

Leitungs- und Nutzungsrechte müssen dinglich gesichert werden.

- Schmutzwasser:
Es besteht die Möglichkeit das Wasser über die bestehende Kleinkläranlage auf dem Gelände der Busunternehmung zu reinigen. Leitungs- und Nutzungsrechte müssen dinglich gesichert werden. Ein Kapazitätsnachweis der Kleinkläranlage ist beim Bauantrag zu erbringen.
- Brandschutz:
Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Ggf. kann die Errichtung einer Feuerwehrezufahrt oder eines Feuerwehrezugangs erforderlich werden. Dies wird im Rahmen der Eingabeplanung geprüft.

§ 5 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dorfen, den 5.9.2022



.....
Grundner, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **13.10.2021** die Aufstellung der Satzung beschlossen.
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 **13.10.2021** in der Zeit vom **08.02.2022** bis **11.03.2022** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).
3. Den von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Satzung in der Fassung vom **13.04.2022** in der Zeit vom **20.05.2022** bis **03.06.2022** erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom **27.07.2022** wurde vom Gemeinderat am **27.07.2022** 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 5.9.2022 ausgefertigt.

Dorfen, den 5.9.2022

-Siegel-

.....
Grundner, 1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30.09.2022 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 27.7.2022 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Dorfen, den 14.10.2022

-Siegel-

.....
Grundner, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ZIEL

Der Stadt Dorfen liegt ein Baugesuch im Ortsteil Norlaching auf einer Teilfläche der Flurnummer 2115 in der Gemarkung Eibach vor. Ein in Norlaching ortsansässiger Unternehmer möchte für sich und seine Familie ein Wohnhaus errichten, das eine enge räumliche Nähe zum eigenen Betriebsgelände aufweist. Dabei handelt es sich um den Juniorchef des Unternehmens. Die Senioren bewohnen bereits eine Wohnung auf dem eigenen Betriebsgelände.

Die Stadt Dorfen möchte dieses Vorhaben gerne unterstützen, da sich die Wohnraumsituation im Gemeindegebiet Dorfen, wie im ganzen Großraum München, deutlich verschlechtert hat. Grundsätzlich möchte die Gemeinde die Schaffung von Wohnraum auch in dezentralen Orten wie Norlaching fördern, um ortsansässigen Nachkommen den Verbleib in ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen und eine stabile Bewohnerstruktur aufrecht zu erhalten.

Ein vom Grundstückseigentümer gestellter Antrag auf Vorbescheid wurde vom Landratsamt Erding mit der Begründung abgelehnt, das Baugrundstück befände sich im Außenbereich. Nun möchte die Stadt Dorfen die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Mittels einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll das Grundstück zur Bebauung vorbereitet werden.

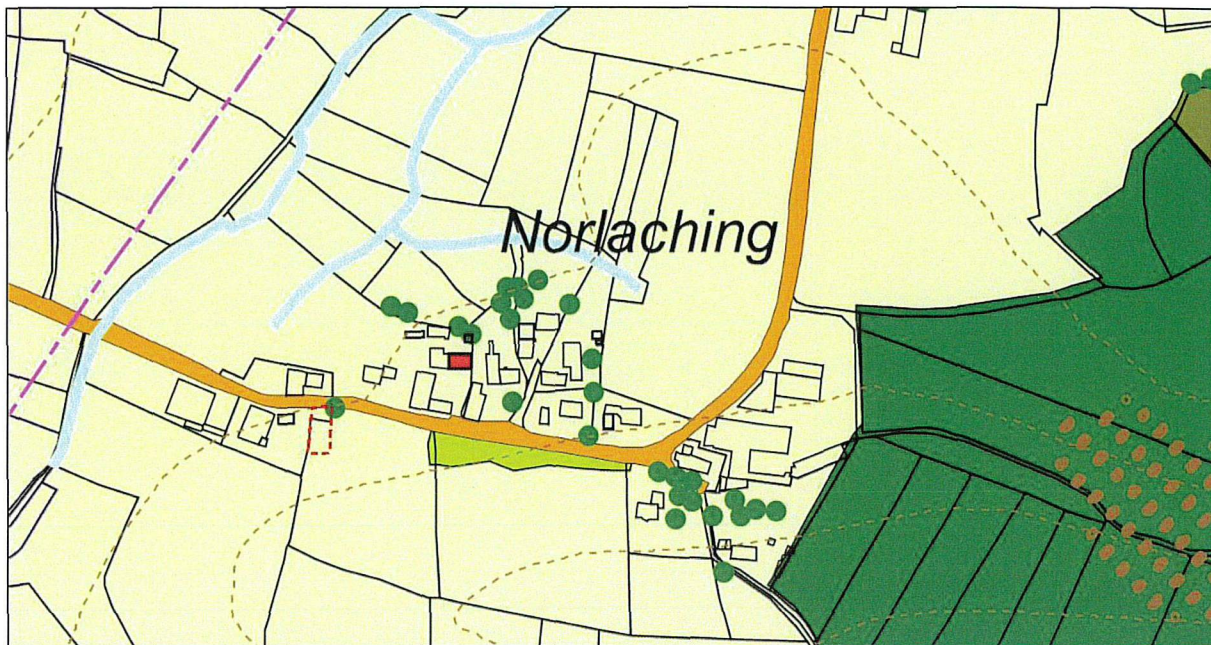
B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Teilfläche des betroffenen Flurstücks, das sich östlich der Bestandsbebauung des eigenen Betriebs befindet, liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Baurecht nach § 35 BauGB, etwa über eine Privilegierung, liegt für das geplante Wohnbauvorhaben nicht vor.

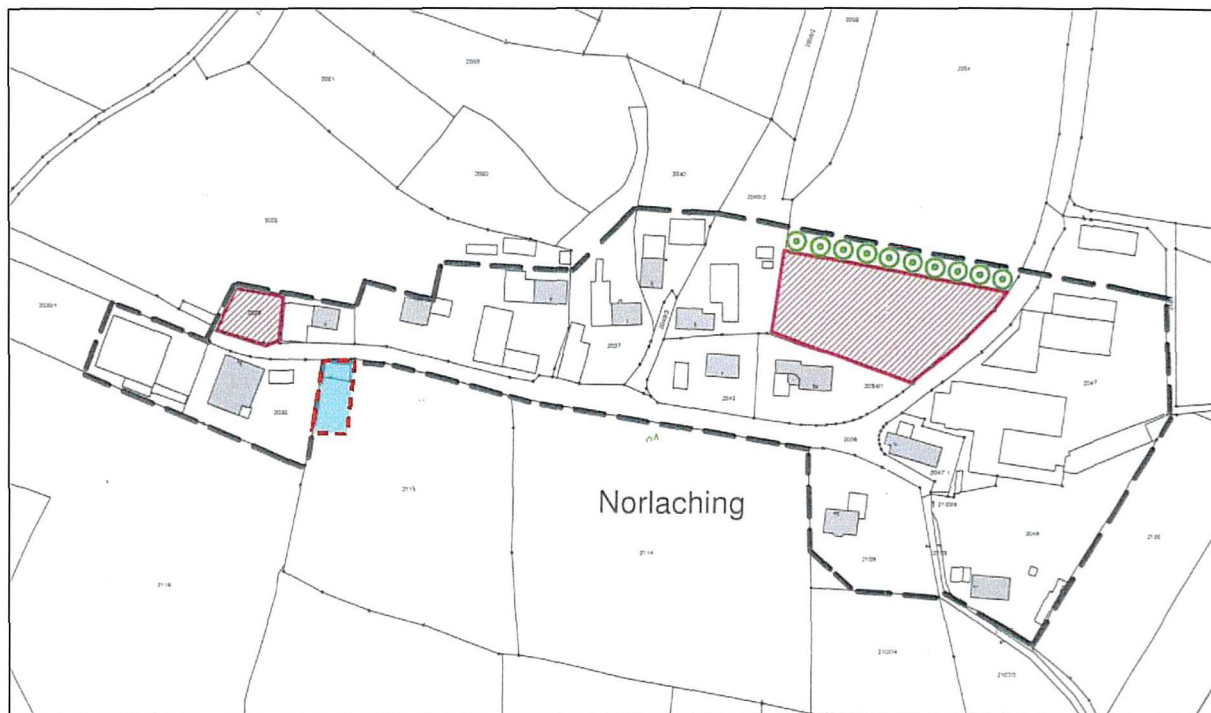
Im Flächennutzungsplan ist die Umgriffsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Über dem Ortsteil Norlaching liegt eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2018. Damit ist sichergestellt, dass der Ort Norlaching bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen ist, auch wenn dieser im Flächennutzungsplan abweichend dargestellt ist.

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), ohne Maßstab



Umgriff der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Norlaching“ aus dem Jahr 2018 mit Darstellung des Umgriffs der Einbeziehungssatzung, o. Maßstab

C. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

1. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2115 der Gemarkung Eibach.
2. Das Plangebiet grenzt östlich an das Betriebsgelände einer Busunternehmung an. Im Norden des Umgriffs verläuft die Gemeindestraße, die von Kienraching kommend durch Norlaching Richtung Kalling führt. Im Süden und Osten grenzen intensiv bewirtschaftete Feldflächen an den Satzungsumgriff.
3. Flächenbilanz:
Bruttobauland (Geltungsbereich): insgesamt ca. 460 m²
4. Das Flurstück 2115 weist zur Ortsstraße hin eine Böschung auf, die im östlichen Teil des Grundstücks beginnend nach Westen hin ansteigt. Der Feldzugang erfolgt daher auf der flacheren Ostseite des Flurstücks. Insgesamt steigt das Grundstück von Norden nach Süden moderat an.

D. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Die Bauwerber, die auf der Flur Nr. 2030 und 2030/1 Gem. Eibach eine Busunternehmung betreiben, möchten gerne in unmittelbarer Nähe zum eigenen Betrieb ein Wohnhaus für die Familie errichten. Auf der benachbarten Flur Nr. 2115, Gem. Eibach bietet sich für die Familie eine Möglichkeit zum Grunderwerb. Ziel des vorliegenden Verfahrens ist es diese Fläche über das Instrument der Einbeziehungssatzung baurechtlich wirksam als Innenbereich auszuweisen.

Die Stadt Dorfen möchte durch den Erlass der Einbeziehungssatzung dabei Unterstützung leisten, dass die nachfolgende Generation sich in ihrem gewohnten räumlichen Umfeld Wohnmöglichkeiten schaffen und auf diese Weise in ihrer sozialen und vertrauten Umgebung verbleiben kann. Die Preisentwicklung im Immobiliensektor und das derzeitige Immobilienangebot bieten für die jüngere Generation derzeit kaum Möglichkeiten.

In diesem speziellen Fall ist vor allem die Nähe zum Betrieb ein nachvollziehbarer Wunsch des Bauwerbers. Auf dem Betriebsgelände selber bestehen aufgrund zahlreicher betrieblicher Bestandsgebäude, mehrheitlich Busgaragen, keine guten Möglichkeiten für eine Wohnbebauung. Der westliche noch unbebaute Bereich von Flur Nr. 2030/1 liegt weit im Außenbereich.

Da die Eltern des Bauwerbers auf dem Betriebsgelände wohnen, bieten sich im konkreten Fall auch Chancen hinsichtlich Altenversorgung und Kinderbetreuung im familiären Sinne. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen in einem kleinen Ortsteil wie Norlaching sind, zusammenfassend betrachtet, Hauptgrund für das vorliegende Verfahren.

Zwischen der elterlichen Bestandswohnung in Hausnummer 9a auf Flur Nr. 2030 und dem Satzungsumgriff kann ein gemeinsamer Garten für mindestens drei Generationen entstehen. Dabei liegt die Umgriffsfläche östlich einer Böschung von geringer Höhe leicht oberhalb des bestehenden Gartens. Der Umgriff lehnt sich eng

F. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Flurnummer 2115 grenzt südlich an die Ortsstraße in Norlaching an. Da das Grundstück einen Höhengsprung von mehreren Metern zur Ortsstraße aufweist, könnte grundsätzlich eine in den Hang integrierte Bebauung erfolgen. Eine naheliegende Möglichkeit läge in der Platzierung von Garagen und Stellplätzen auf Straßenniveau, eng an oder in den Hang gebaut.

Ein weiterer Zugang könnte über die flachere östliche Seite des Grundstücks erfolgen. Hier gibt es bereits eine private Feldfahrt, die bisher ausschließlich als Feldzugang genutzt wurde. Diese müsste bei Bebauung im Umgriff möglicherweise ertüchtigt und mit Geh- und Fahrtrechten belegt werden.

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.

Auf der Flurnummer 2115 wird derzeit intensive Landwirtschaft betrieben. Der Zugang zum Gebäude soll über die bestehende und zu ertüchtigende Feldfahrt erfolgen. Da der Umgriff in seiner Geometrie und damit auch das Gebäude eng an der westlichen Grundstücksgrenze angelehnt ist, gehen der Landwirtschaft keine großen Flächen verloren.

Die Ausweisung von Bauflächen in bestehender Ortsstruktur mit bereits vorhandenen Erschließungswegen (Ortsstraße und vorhandene Feldzufahrt) stellt eine flächenschonende Art der Baulandgewinnung dar, weil großflächige und versiegelte Straßen, Wendeplätze und Gemeinschaftsflächen nicht neu gebaut werden müssen. Wenn der Betriebsleiter am Betriebsgelände wohnt, erspart dies zudem tägliche Autofahrten zum Arbeitsplatz und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz.

Trotz Wegfalls eines geringen Anteils landwirtschaftlicher Fläche hat man sich unter Abwägung aller Argumente entschlossen insbesondere aufgrund von Wohnungsknappheit und Baulandmangel einen Teil des Grundstücks in den Innenbereich einzubeziehen.

H. IMMISSIONSSCHUTZ

Nahe dem Geltungsbereich befinden sich intensiv bewirtschaftete Felder und landwirtschaftliche Betriebe. Gerüche, Lärm und Staub, die durch die Landwirtschaft entstehen, müssen toleriert werden. Darauf wird im Satzungstext hingewiesen.

Geräusche, die von der Busunternehmung selbst ausgehen, sind aufgrund des Höhengsprungs zur Straße und der gleichzeitig abschirmenden Wirkung des westlich

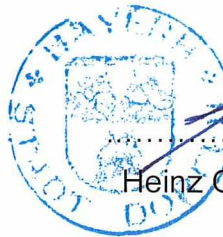
gelegenen Bestandsgebäudes deutlich verringert. Da der Bauwerber selbst die Busunternehmung führt, ist das neue Wohngebäude in der Nutzung einem Betriebsleiterwohnhaus gleichzusetzen. Mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten ist nicht zu rechnen.

Erding, den 02.08.2022

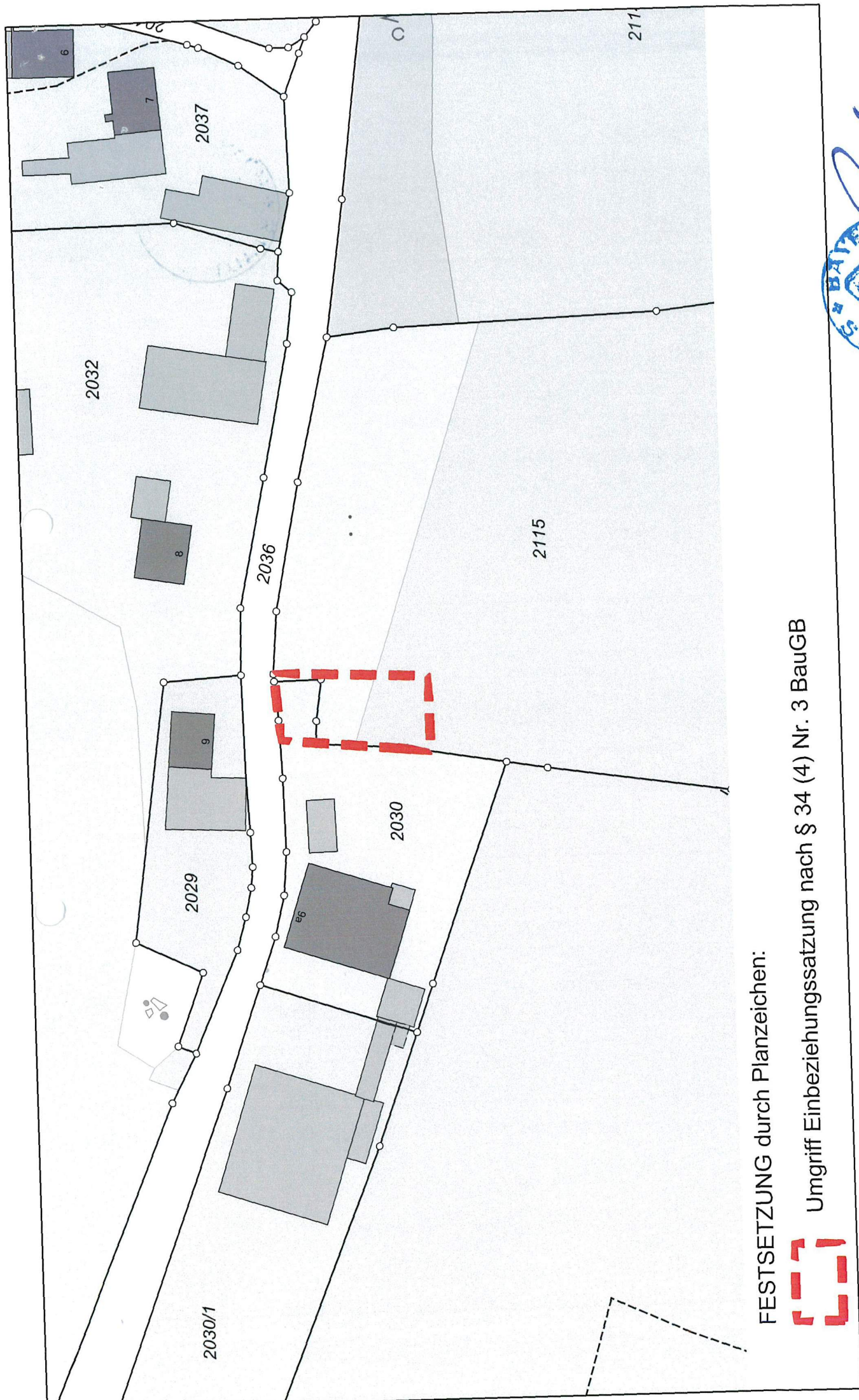


Alexander Groh, Architekt

Dorfen, den 5.9.2022



Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



FESTSETZUNG durch Planzeichen:



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

Einbeziehungssatzung Norlaching Fl. Nr. 2115 Gemarkung Eibach

M 1:1000



ausgefertigt am 5.9.2022
Grundriss, 1. Bürgermeister