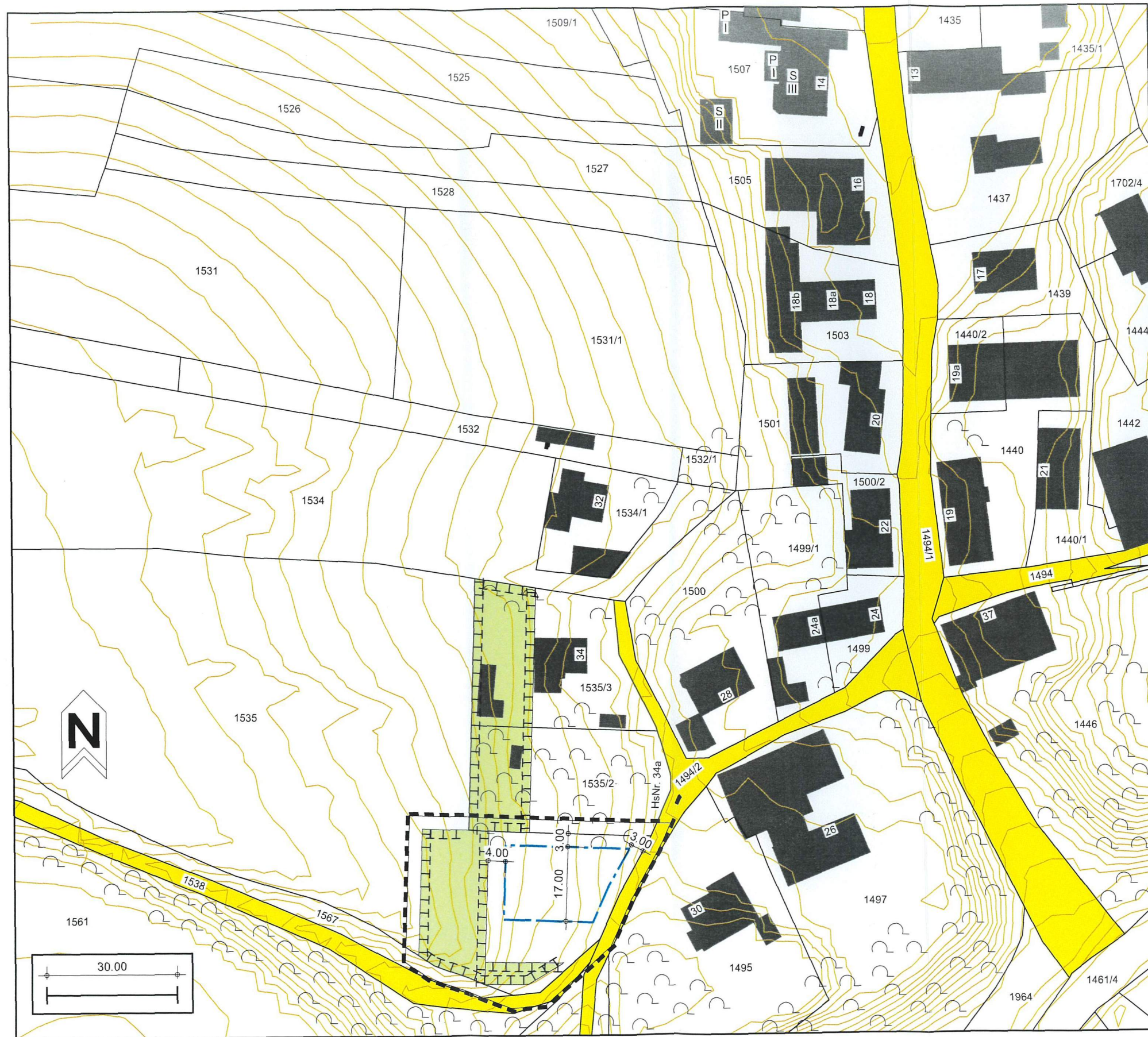


1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Oberdorfen Ort"



Festsetzungen durch Planzeichen

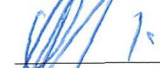
-  = bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
-  = bestehende Grundstücksgrenzen gemäß amtlicher Flurkarte
- 1376 = bestehende Flurnummern gemäß amtlicher Flurkarte
-  = Grenze des neuen räumlichen Geltungsbereichs
-  = Baugrenze
-  = öffentliche Verkehrsfläche
-  = 1m Höhengichtlinien gemäß digitalem Geländemodell des Vermessungsamtes
-  = bestehende Gehölze
-  = Flächen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen: Entwicklung von artenreichen Extensivgrünland und Pflanzung von standortheimischen Gehölzen)

Stadt Dorfen

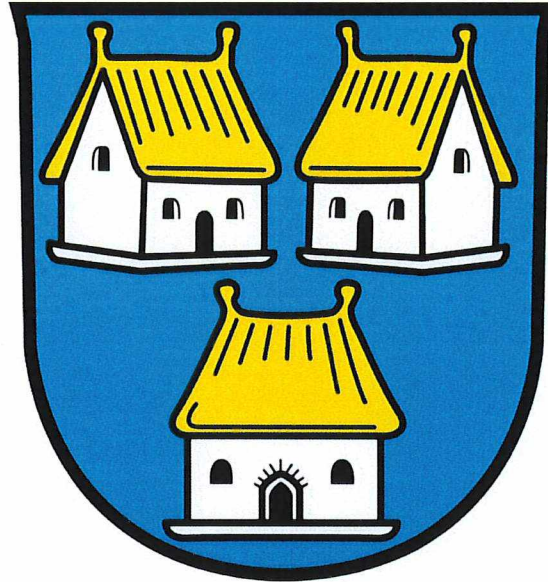


Planverfasser:

landplan.bayern GmbH & Co. KG
Planungsbüro
Kreuz 16
83558 Maitenbeth
www.landplan-bayern.de
info@landplan-bayern.de


Thomas Köpernik 18.09.2024

1. Änderung Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberdorfen Ort“



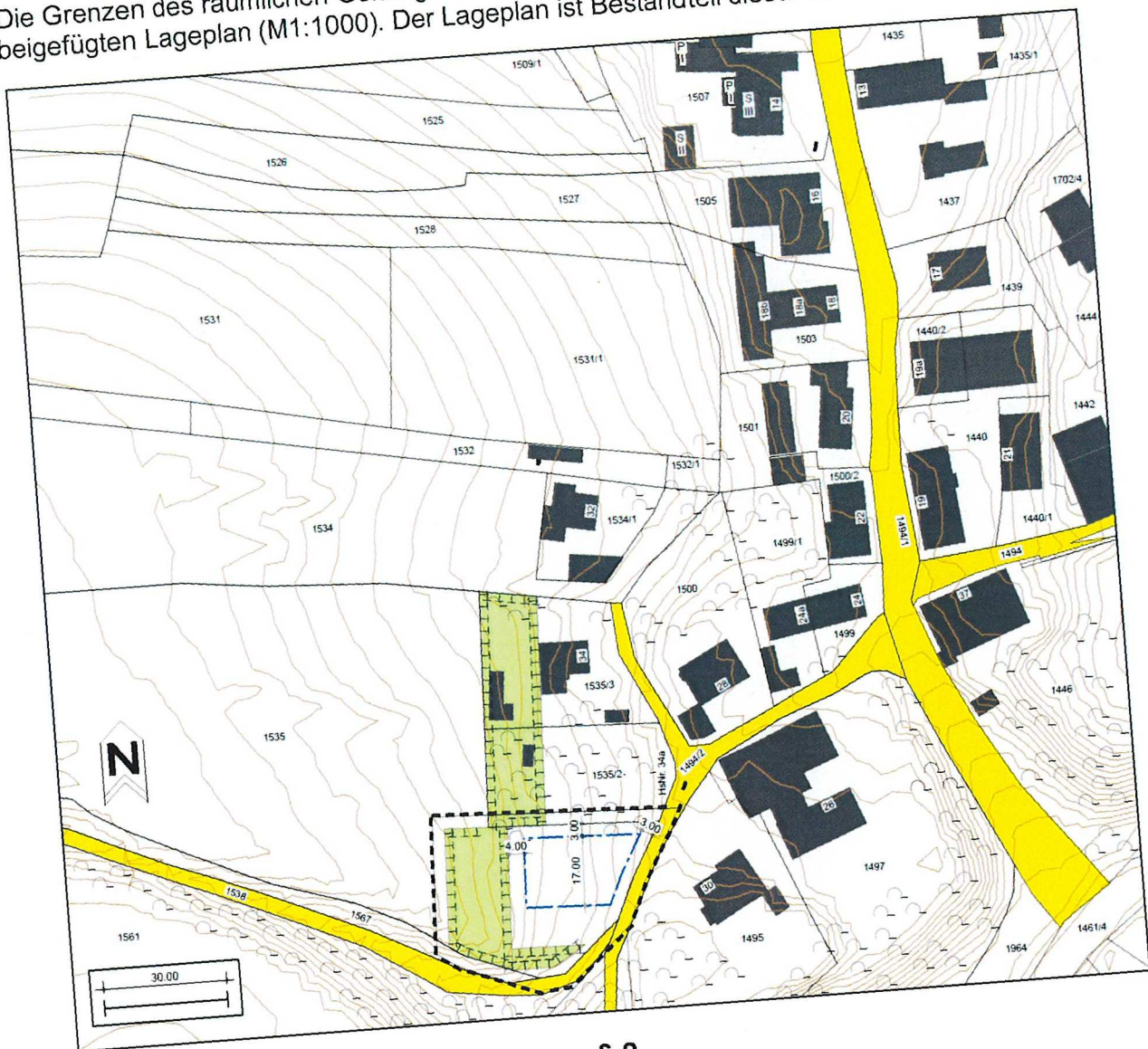
Präambel:

Die Stadt Dorfen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diese vereinfachte Änderung dieser Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung als

Satzung.

§ 1

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan (M1:1000). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



§ 2

Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 richten sich nach § 34 BauGB.

§ 3

Textliche Festsetzungen

- 3.1 Maß der baulichen Nutzung:
- max. 3 Vollgeschosse, max. 2 Wohneinheiten.
- Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. (blaue Linie im Lageplan)
- 3.2 Für Bauvorhaben, bei denen mehr als 200m² versiegelt werden, oder bei denen mittelalte bis alte Gehölze entfernt werden sollen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (FGP) vorzulegen.
- 3.3 Oberflächenbefestigungen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit großer Fuge).
- 3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind aufgrund der topografischen Ausformung der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

§ 4

Hinweise

- Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung sind aufgrund der siedlungsgünstigen topographischen Lage bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig., die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Wasserwirtschaft

Im Ortsteil Oberdorfen ist das Gelände teilweise stark bewegt. Aufgrund der Hanglage ist vermehrt bei Starkregen mit „wild“ abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen- und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. In der Planung der einzelnen Gebäude ist dies zu berücksichtigen.

Zugänge, Kellerschächte und sonstige Öffnungen sind so zu errichten, dass ein Eindringen von Regenwasser aus Starkregenereignissen ausgeschlossen ist.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit notwendig auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte Zugänge, Installationsdurchführungen, usw.)

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller geplant werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

Bei der Entwässerung des Plangebiets ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Dabei sind nachteilige Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger zu vermeiden. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu berücksichtigen.

Weitere Informationen für Bauherrn und Planer können der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums entnommen werden.

(www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

Außerdem wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf> hingewiesen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Abwasser

Das Gebäude muss an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dorfen auf dem Grundstück zu versickern. Es wird empfohlen eine Zisterne zum Rückhalt und Nutzung des Regenwassers einzubauen.

- Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen oder stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der Belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie Hinweise der DIN 19639 zu beachten.

- Stellplätze regeln sich nach der Satzung der Stadt Dorfen.

- Im Gebiet des Änderungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art, Hinweise auf Altlasten ergeben, ist umgehend das Landratsamt Erding zu informieren

- Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldfläche ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden. Unvermeidbare Emissionen sind zu tolerieren. Dazu zählen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss:

Der Bau,- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 21.06.23 die Aufstellung der 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 08.07.24 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den 09.07.2024




Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

2. Veröffentlichung im Internet:

Der Entwurf der 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom 21.06.23 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.24 bis einschließlich 23.08.24 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 08.07.24 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ort, den 02.09.2024



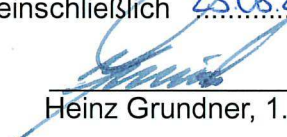

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 21.06.23 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.24 bis einschließlich 23.08.24 beteiligt.

Ort, den 02.09.2024




Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau,- und Verkehrsausschuss vom 18.09.24 die 1. Änderung Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18.09.24 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den 19.09.2024

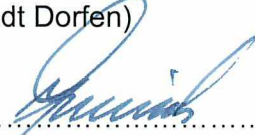



Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Dorfen, den 19.09.2024

(Stadt Dorfen)



Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



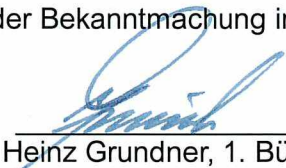
6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am
Die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den 04.11.2024




Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

Stadt Dorfen
Landkreis Erding



Begründung

1. Änderung Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberdorfen Ort“

Fassung: vom 18.09.2024

84405 Dorfen

den, 19.09.2024

(Heinz Grundner, 1. Bürgermeister)

Planverfasser:
landplan.bayern GmbH & Co.KG
Kreuz 16
83558 Maitenbeth
Telefon: 08076/6093 150
E-Mail: info@landplan-bayern.de



1. Allgemein

Eine Änderung der Satzung ist nötig, um die Errichtung eines Wohnhauses im Bereich der Eingrünung zu ermöglichen.

Somit hat die Stadt Dorfen in ihrer Sitzung am 21.06.2023 beschlossen, eine Änderung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die im Lageplan bezeichnete Flurnummer 1535, Gemarkung Zeilhofen, zu erlassen.

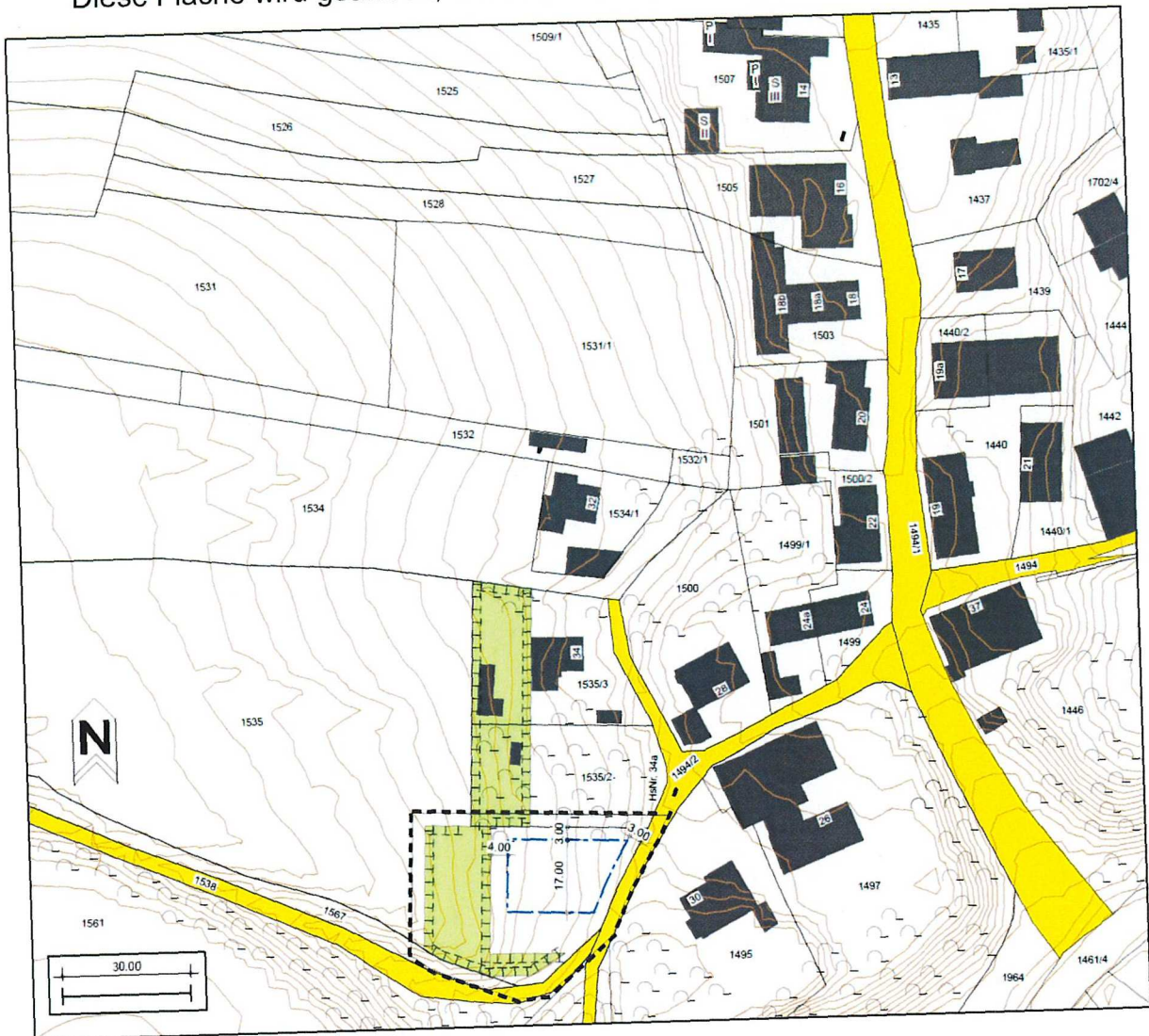
Im Bereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen. Für die Klarstellungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Für die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.



2. Geltungsbereich

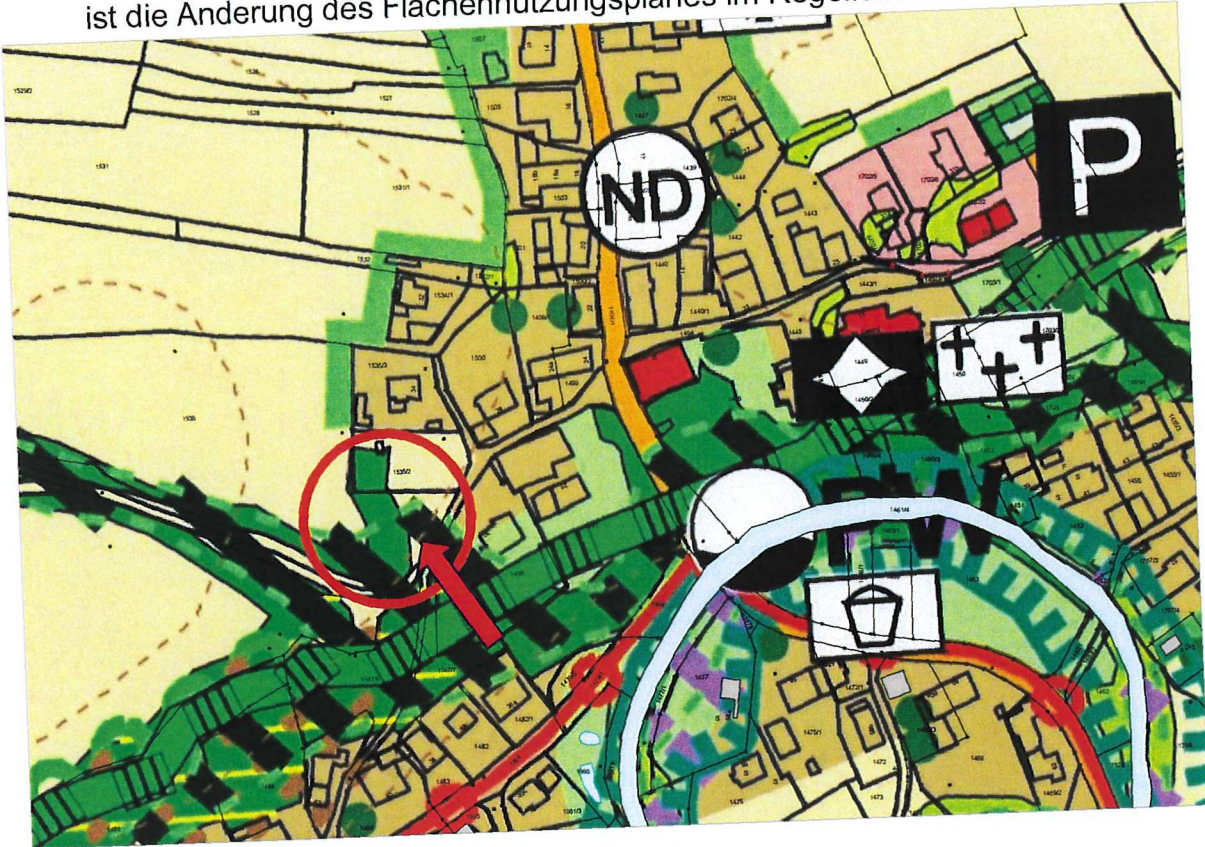
Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Teilfläche des Grundstücks 1535 mit ca. 1170 m² Gemarkung Zeilhofen.

Diese Fläche wird geändert, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.



3. Flächennutzungsplan

Die Entwicklungs- und Einbeziehungsfläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan festgesetzt.
Die Fläche ist dem planungsrechtlichen Innenbereich angeschlossen, dadurch ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelfall nicht erforderlich.



4. Anlass der Änderung

Ziel der 1. Änderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Das Grundstück soll geändert werden.

Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Bereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Oberdorfen Ort, ist aber durch eine Eingrünungszone belegt. Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Brauchwasser wird durch das Leitungsnetz des Zweckverband zur Wasserversorgung Erding-Ost sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert. Der Anschluss innerhalb des Grundstückes muss noch erstellt werden.
- Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Dorfen gewährleistet.
- Auf den Grundstücken ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer), soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Erding.

Verkehrerschließung

- Die verkehrstechnische Erschließung ist über die vorhandene Ortsstraße gegeben.

6. Eingriffsregelung/ artenschutzrechtliche Belange

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete vorhanden/ ausgewiesen wie z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile: Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie oder geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG.

Als Ausgleich für den Eingriff wird die Eingrünung um das Grundstück gezogen. Eine Ersatzpflanzung für die entfallenden Bäume ist zu tätigen, so wie Neupflanzungen für den Eingriff. Dies ist mit Bauantrag darzustellen.

Das sich in der Nähe befindliche Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (Schutzgebiete des Naturschutzes) wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

