

Einbeziehungssatzung der Stadt Dorfen

„Wasentegernbach Fl. Nr. 269“



Fassung vom: **31.07.2024**

Entwurfsverfasser:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
08081 60444 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 22.08.1998; GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) erläßt die Stadt Dorfen folgende Satzung:

Einbeziehungssatzung

„Wasentegernbach Fl. Nr. 269“

§ 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. 750 m².

Der Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 31.07.2024 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 und Doppelhäuser. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig, pro Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.
- Längs der Kreisstraße ED25 dürfen innerhalb von 15 m, gemessen ab Fahrbahnrand, keine Hochbauten errichtet werden.

§ 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.
- Lärmimmissionen, die aufgrund von Flugaktivitäten des östlich gelegenen Hobby-Flugplatzes des „Fliegerclub Wasentegernbach e.V.“ entstehen, müssen toleriert werden.
- 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 in Hanglage- 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/)
- Schmutzwasser und Regenwasser:
Es besteht die Möglichkeit Schmutzwasser in das bestehende öffentliche Kanalnetz (Trennsystem) einzuleiten. Die entsprechenden Kanalleitungen befinden sich bereits im Bereich der Kreisstraße ED25.

Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde ermittelt. Aufgrund der Größe des Grundstücks ist eine Rigolenversickerung ohne Überlauf möglich.

- Anbauverbotszone: Außerhalb der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.
Das Sichtdreieck ist im Eingabeplan im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt Freising vorzunehmen.
- Straßenverkehrserschließung: Das Grundstück befindet sich straßenrechtlich außerhalb des Erschließungsbereichs auf sog. „freier Strecke“. Zufahrten zu Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gelten als Sondernutzungen. Mit der vorgesehenen Zufahrt über den bereits bestehenden Feldweg an der Kreisstraße bei Abschnitt 100 Station 1,874 besteht grundsätzlich Einverständnis.

Folgende Punkte müssen beachtet werden:

- Die Fahrbahnbreite der neuen Erschließungsstraße sollte 5,50 nicht unterschreiten, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen und Rückstau auf der Kreisstraße zu verhindern.
- Der neue Anschluss muss vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 10 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Kreisstraße zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)
- Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 2,5% nicht überschreiten (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie vom dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Abweichungen von den genannten Vorgaben im Rahmen des Bauantrags können nur in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamts erfolgen.

Frühzeitig vor Baubeginn ist dem Staatlichen Bauamt Freising ein Ausführungsplan für den Bau der neuen Anbindung an die Kreisstraße zur Abstimmung vorzulegen.

§ 5 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dorfen, den 12.08.2024

Siegel



Grundner, Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom **28.07.2021** 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 **28.07.2021** in der Zeit vom **08.02.2022** bis **11.03.2022** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom **31.07.2024** wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am **31.07.2024** gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
4. Die nach § 13 BauGB erfolgte Satzungsaufstellung unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs.1a BauGB).
5. Das Original dieser Satzung wurde am 02.08.2024 ausgefertigt.

Dorfen, den 02.08.2024

-Siegel-

.....
Grundner, Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 08.08.24, 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 31.07.24 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Dorfen, den 02.08.2024

-Siegel-

10.09.2024
.....
Grundner, Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ZIEL

Der Stadt Dorfen liegt ein Baugesuch in Wasentegernbach auf einer Teilfläche der Flurnummer 269 Gem. Wasentegernbach vor. Die Grundstückseigentümerin möchte ein Einfamilienhaus errichten.

Die Stadt Dorfen unterstützt dieses Vorhaben, da sich die schwierige Wohnraumsituation im Gemeindegebiet Dorfen, wie im ganzen Großraum München, nicht verbessert. Grundsätzlich möchte die Stadt Dorfen die Schaffung von Wohnraum auch in den Ortsteilen außerhalb des Stadtgebiets fördern, da der Wohnungsmarkt auch hier nahezu zum Erliegen gekommen ist. Auf diese Weise soll eine stabile Bewohnerstruktur auch in dezentralen Orten aufrechterhalten werden und durch maßvollen und dem Ort angepassten Zuzug ergänzt werden.

Da die zur Bebauung beantragte Fläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, möchte die Stadt Dorfen diese in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Mittels einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll das Grundstück zur Bebauung vorbereitet werden.

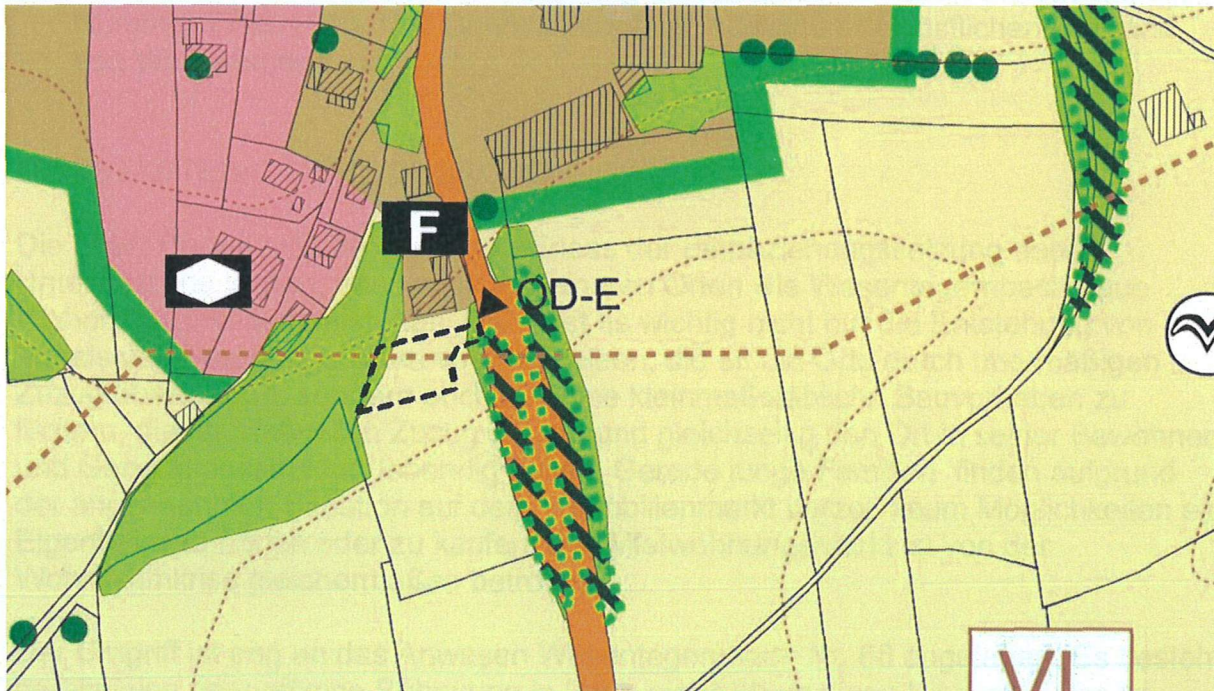
B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Teilfläche des betroffenen Flurstücks, das sich südlich des Anwesens Wasentegernbach Haus-Nr. 66 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. Ersichtlich ist die OD-E-Grenze an der ED25, die knapp vor dem Umgriff endet. Im Bereich des Umgriffs liegt die Abgrenzung des Vorranggebiets für Lehmabbau (braun gestrichelte Linie). Östlich des Umgriffs ist das kartierte Biotop sowie westlich ein kleinflächiges Gehölz eingetragen.

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 (schwarz gestrichelte Linie), ohne Maßstab

C. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

1. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 269 der Gemarkung Wasentegernbach.
2. Der Planungsumgriff ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Feldfläche (Grünland). Im Nordwesten befindet sich ein ehemaliges Bienenhaus.
3. Das Plangebiet grenzt südlich an den Garten des Anwesens Wasentegernbach 66 an. Östlich des Umgriffs verläuft unterhalb einer Böschung (Biotop) die Kreisstraße ED25, die aus der Ortsmitte kommend nach Schwindkirchen führt. Im Süden liegen intensiv bewirtschaftete Felder. Im Westen befindet sich ein kleinflächiges Gehölz aus Nadel- und Laubbäumen.
4. Flächenbilanz:
Bruttobauland (Geltungsbereich): insgesamt ca. 750 m²
5. Der Geltungsbereich weist zur Ortsstraße hin eine Böschung auf, die im nördlichen Teil des Umgriffs beginnend nach Süden in der Höhe ansteigt. Der vorhandene Feldzugang erfolgt daher auf der flacheren Nordostseite des

Umgriffs. Insgesamt steigt das Grundstück von Norden nach Süden um einige Meter an. Es handelt sich um einen Nordhang.

6. Die zur Straße hin abfallende Böschung ist Teil eines kartierten Biotops mit der Nummer 7739-1153-001: Gehölzbiotope am südlichen und östlichen Ortsrand von Wasentegernbach.

D. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Die Stadt Dorfen möchte durch den Erlass der Einbeziehungssatzung dabei Unterstützung leisten, dass auch in kleineren Orten wie Wasentegernbach neue Wohnmöglichkeiten entstehen. Dabei ist es wichtig nicht nur die Entstehung von klassischen Neubaugebieten voranzutreiben, die oft die Orte durch übermäßigen Zuzug überfordern, sondern auch einzelne kleinmaßstäbliche Bauvorhaben zu fördern, die für maßvollen Zuzug sorgen und gleichzeitig den Ort in seiner Bewohner- und Generationsstruktur lebendig halten. Gerade junge Familien finden aufgrund der angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt derzeit kaum Möglichkeiten ein Eigenheim zu bauen oder zu kaufen. Der Mietwohnungsmarkt ist von der Wohnraumkrise gleichermaßen betroffen.

Der Umgriff ist eng an das Anwesen Wasentegernbach Nr. 66 angelagert. Es besteht bereits eine geringfügige Bebauung in Form eines ehemaligen Bienenhauses im Westen.

Durch die Topographie des Nordhangs und die Hangkante zur Straße tritt die Umgriffsfläche von der öffentlichen Straße und von Schwindkirchen kommend nicht in Erscheinung. Die Fläche liegt wie in einem „Kessel“ dem Ort und der Bebauung im Norden zugewandt, eingerahmt im Osten durch den Gehölzbestand und die bewachsene Böschung im Osten. Dadurch ist eine Prägung der Fläche durch die umgebende Bebauung ablesbar.

Die im Flächennutzungsplan eingetragene Abgrenzung des „Voranggebiets für Lehmabbau“, die quer durch den Umgriff verläuft, ist großmaßstäblich zu betrachten. Der der Ortsbebauung zugewandte Nordhang und dessen Nähe zur Wohnbebauung wäre als Abbauort nicht realistisch.

E. ART UND MASS DER NEUEN BEBAUUNG

Die Art der Bebauung wurde auf Einzelhäuser und Doppelhäuser begrenzt, da Reihenhäuser oder klassische Mehrfamilienhäuser nicht an den Ortsrand von Wasentegernbach passen bzw. der ländlichen Struktur im Ort nicht angemessen sind. Daher wurde auch die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäudetyp begrenzt.

Darüber hinaus wird keine Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung in der Satzung vorgenommen. Für die Zulässigkeit des konkreten Bauvorhabens sollen grundsätzlich die Einfügenskriterien nach umgebender Bebauung herangezogen werden, da so eine harmonische Einfügung sichergestellt ist.

D. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG (AUSGLEICHSBEDARF UND MASSNAHMEN)

Da hier eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogen wird, ist auch bei der vergleichsweise kleinen Fläche die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Aufgrund der Lage am Ortsrand und ausreichend verbleibender Fläche auf dem Flurstück, soll hier das Thema auf die Ebene des Bauantrags geschoben werden. Auf diese Weise können die Maßnahmen auf die konkrete Bebauung abgestimmt werden.

Denkbar wären abpuffernde Maßnahmen, z.B. die Ausbildung einer Ortsrandbegrünung nach Süden, die Vögeln und Kleintieren Brut- bzw. Unterschlupfmöglichkeiten bietet und eine Grünraumvernetzung zwischen Biotop im Osten und Gehölz im Westen ermöglicht. Eine Alternative könnte das Anlegen einer Streuobstwiese sein.

Die Maßnahmen sind in ihrer Art, Qualität und Quantität mit dem Landratsamt Erding abzustimmen.

F. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich westlich der Kreisstraße ED25. Er wird über eine bereits bestehende Zufahrt an die öffentliche Straße angebunden.

Da sich die Zufahrt knapp hinter der OD-E-Grenze befindet, also bereits außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, gilt eine Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand. Im betroffenen Bereich befinden sich in erster Linie die Zufahrt, so führt diese Einschränkung zu keiner Beeinträchtigung bei der Platzierung des Hauptbaukörpers. Das Sichtdreieck kann im Rahmen der Eingabeplanung an dieser Stelle auf einer Länge von 70 m in beide Richtungen nachgewiesen werden, da die Straßenführung annähernd geradlinig verläuft und in diesem Bereich noch die innerörtliche Geschwindigkeitsbeschränkung von 50km/h gilt.

Zu beachtende Vorgaben bei der Gestaltung der Anbindung an die Staatsstraße wurden in den Hinweisen detailliert dargestellt. Die Anschlussplanung bedarf der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising.

G. SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN, NATURSCHUTZ

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 grenzt zwar an eine kleine Gehölzfläche an, greift allerdings nicht in diese ein. Die Situation wurde gutachterlich beurteilt. Der potenziell gefährdende Fichtenbestand auf Flur-Nr. 270 Gemarkung Wasentegernbach liegt in ausreichender Entfernung.

Mit negativen Auswirkungen auf die Forstwirtschaft ist daher nicht zu rechnen.

Auf dem unbebauten Teil der Flurnummer 269 wird derzeit intensive Landwirtschaft betrieben. Der Zugang zum neuen Baugrund soll über die bestehende und zu ertüchtigende Zufahrt an der Nordostecke des Satzungsumgriffs erfolgen. Da der Umgriff in seiner Geometrie und damit auch das Gebäude eng an den Garten von Hausnummer 66 angelehnt ist, gehen der Landwirtschaft keine großen Flächen verloren. Durch die Nordhangsituation und die flankierenden hochaufragenden Gehölze ist die Fläche für landwirtschaftliche Nutzung nicht optimal geeignet.

Die Ausweisung von Bauflächen in bestehender Ortsstruktur mit bereits vorhandenen Erschließungswegen (ED25 und vorhandene Feldzufahrt) stellt eine flächenschonende Art der Baulandgewinnung dar, weil großflächige und versiegelte Straßen, Wendeplätze und Gemeinschaftsflächen nicht neu gebaut werden müssen.

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.

Das östlich gelegene Biotop wurde in der Geometrie des Satzungsumgriffs bewusst ausgespart. Auf einen Abstand von etwa 7m zwischen Satzungsumgriff und Biotopbewuchs wurde geachtet, um mit der Bebauung nicht zu nah an das Biotop heranzurücken. Da die Zufahrt bereits besteht, wird dem Biotop im Norden keine Fläche genommen.

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 vom nördlich gelegenen Landtechnik-Unternehmen ausgehen, sind aufgrund des räumlichen Abstands zum Geltungsbereich und aufgrund einer großflächigen Abschirmung durch Gebäude nicht als schädlich einzustufen.

Erding, den

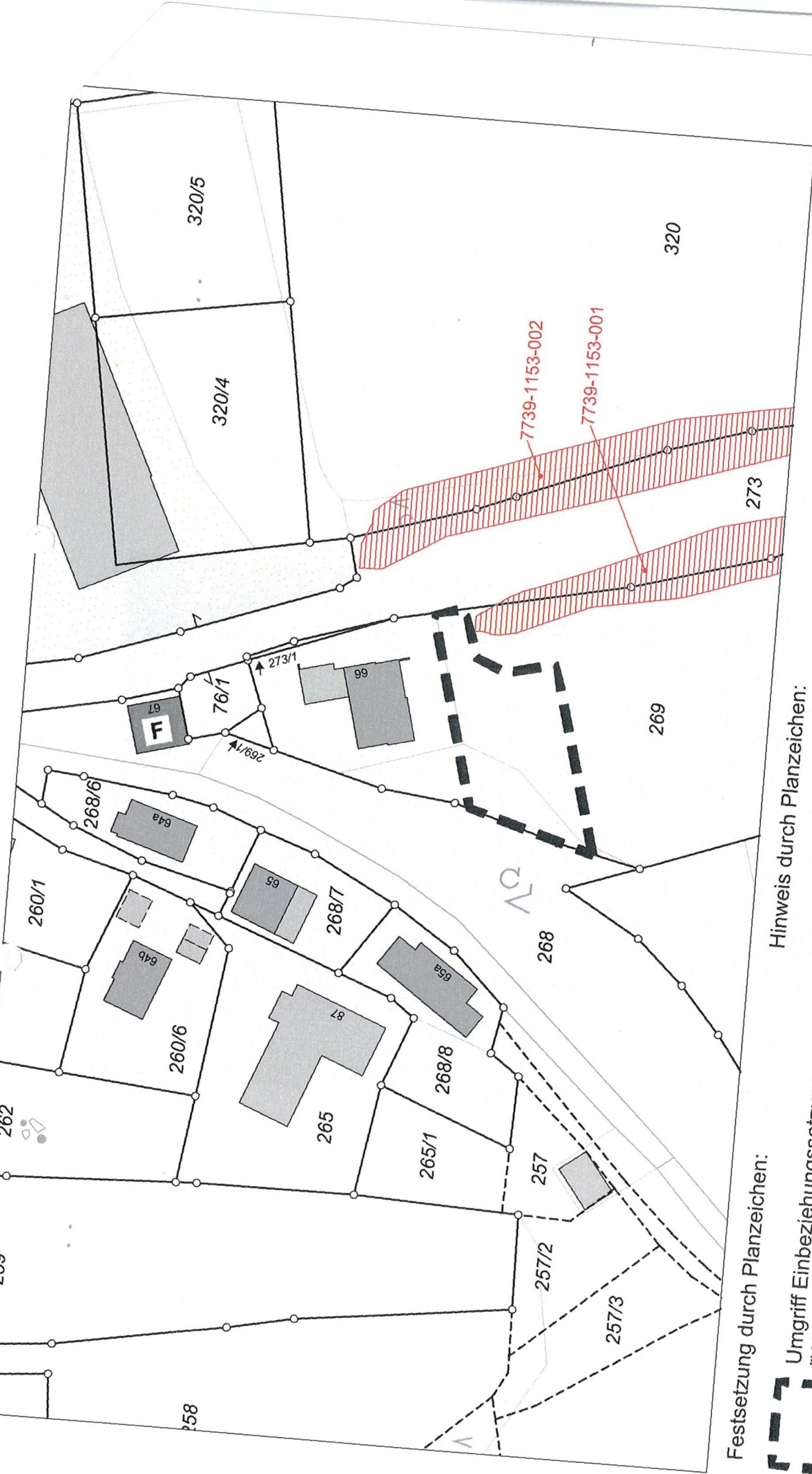


Alexander Groh, Architekt

Dorfen, den 02.08.2024



Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



Festsetzung durch Planzeichen:



Umgriff Einbeziehungssatzung
"Wasentegernbach Fl. Nr. 269"

Hinweis durch Planzeichen:



kartierte Biotope 7739-1153-001 und 7739-1153-002:
Gehölzbiotope am südlichen u. östlichen Ortsrand v. Wasentegernbach

Einbeziehungssatzung "Wasentegernbach Fl. Nr. 269"

M 1:1000

Fassung vom 31.07.2024

ausgefertigt am 02.08.2024

Grundner, Erster Bürgermeister