

Stadt Dorfen  
Landkreis Erding



## Begründung

### 1. Änderung Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberdorfen Ort“

Fassung: vom 21.06.2023

84405 Dorfen den, .....

.....  
(Heinz Grundner, 1. Bürgermeister)

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

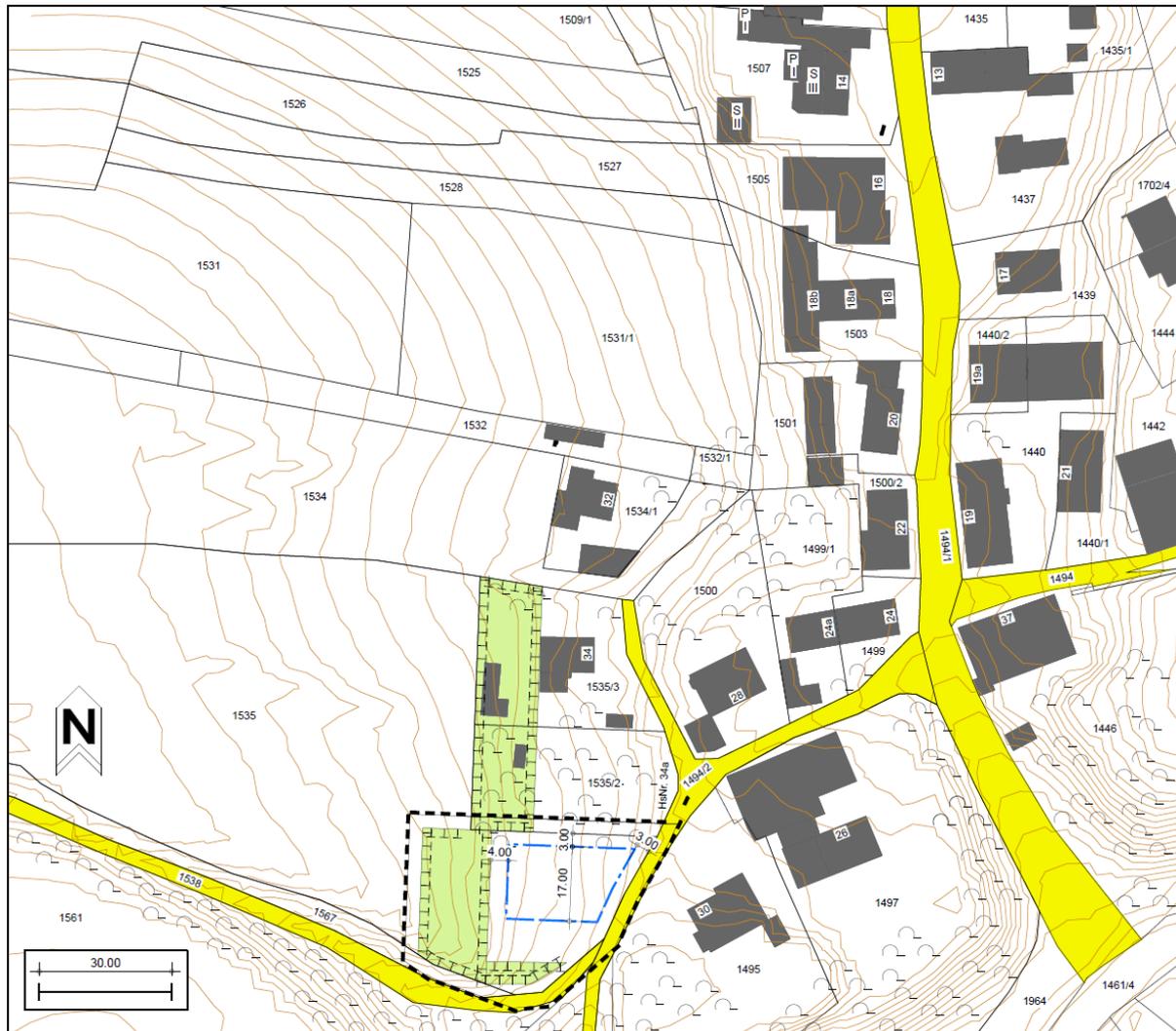
Im Bereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 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 m<sup>2</sup> Gemarkung Zeilhofen.

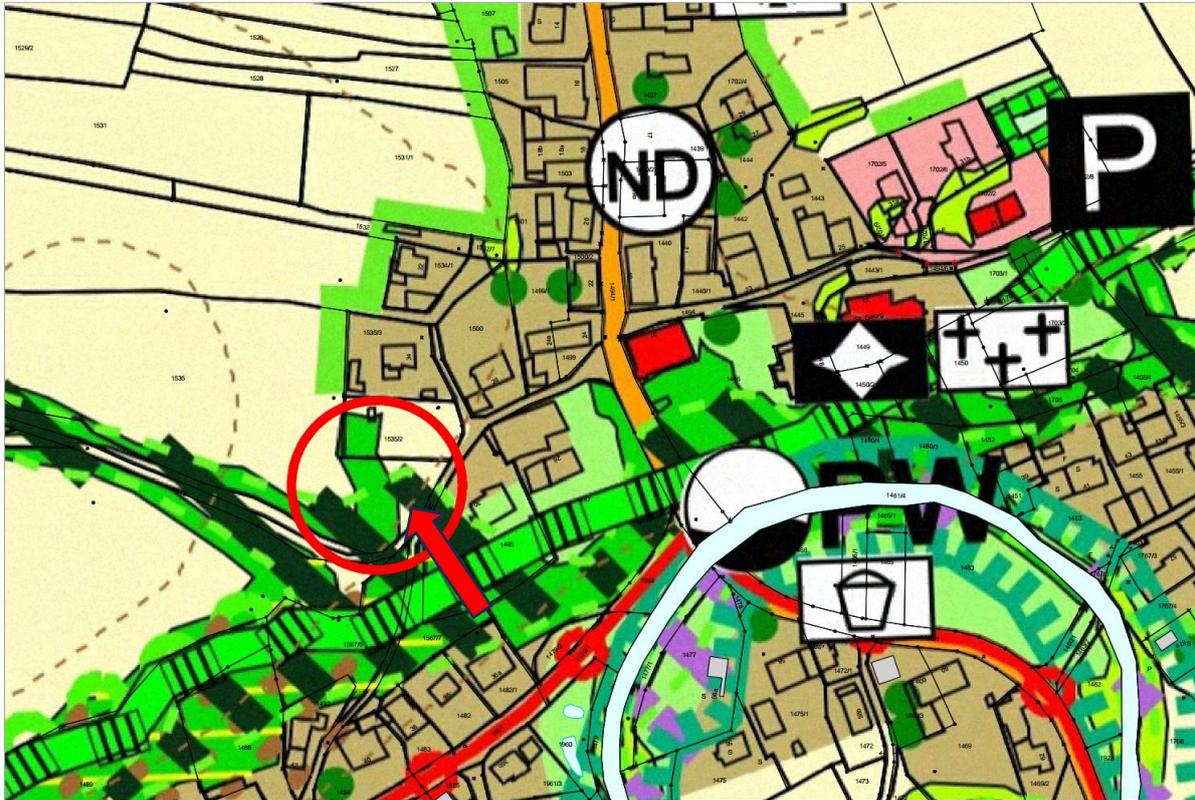
Diese Fläche wird geändert, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.



### 3. Flächennutzungsplan

Die Entwicklungs- und Einbeziehungsfäche 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 Biotope 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.

