

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Oberdorfen Südost“

Planfassungen: 16.10.2019, 09.12.2020

Endfassung: 14.04.2021

### Planungsbüro:

ARGE Raphael Thalmeier, Dipl. Ing. Architektur und 3D ARCHITEKT GmbH

Raphael Thalmeier, Dipl. Ing. Architektur

Adenauerring 32

84405 Dorfen

3D ARCHITEKT GmbH

Rainer Hobmaier, Dipl.Ing.Univ.Architekt

Alte Isen 6

84405 Dorfen



# Bebauungsplan

## Präambel

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund des § 1-4 sowie § 8 des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl I S.2808) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F.v. 14.08.2007 (GVBl S. 588) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786) Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl s. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl S. 98), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13b BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen für das Gebiet.

## Nr. 56 „Oberdorfen Südost“

### 2. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 b BAUGB

#### Teil 1: Zeichenerklärung

##### 1. Festsetzungen

###### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

###### 1.2 Maß der Nutzung

z.B. GR 123 Maximale Grundfläche in m<sup>2</sup>  
z.B. II Maximale Anzahl der Vollgeschosse

###### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

----- Baugrenze

###### 1.4 Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Einzel und Doppelhäuser zulässig

## 1.5 Nebenanlagen



Umgrenzung der Bauflächen für Garagen, Gedeckte Stellplätze und andere Nebenanlagen



Bauzone für Gartenhäuschen und andere Nebenanlagen

## 1.6 Grün- und Freiflächen



Ortsrandeingrünung

## 1.7 Sonstiges

z.B. 2WE

Maximale Anzahl der Wohneinheiten Pro Gebäude



Grenze des Geltungsbereiches

## 2. Hinweise

### 2.1 Planzeichen



Vorschlag für Situierung von neuen Baukörpern



Vorschlag für neue Grundstücksgrenze



Bestehende Flurstücksgrenze



Bestehender Baukörper



Private Verkehrsfläche

### 2.2 Zahlen

z.B. 1457/2

Bestehende Flurstücksnummer

z.B. 5

Ordnungszahl für die Überbaubaren Grundstücksflächen

z.B. 45a

Hausnummer

## 2.3 Symbole

Nutzungsschablone

Grundfläche	Anzahl der Wohneinheiten
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

## Teil 2: Texte

### 1 Festsetzung

#### 1. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

#### 2. Maß der Nutzung

Unabhängig von der Festsetzung der Obergrenze der Grundfläche für jede Parzelle darf auf den jeweiligen Grundstücken eine GRZ von 0,4 gemäß BauNVO 1990, § 17, nicht überschritten werden. Terrassen sind ein Teil der Hauptanlage und sind auf die Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO anzurechnen.

##### 2.1 GRZ Überschreitung

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen um bis zu 25% und nach §19 Abs. 4 BauNVO durch die in 4.1 aufgezählten Grundflächen um bis zu 50 % überschritten werden.

##### 2.2 Abstandsflächen

Zur Sicherung der Wohnqualität, der Belichtung und des Nachbarschutzes sind die eingetragenen Baufenster und die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

### **3. Wohneinheiten**

Sofern durch die Planzeichnung keine abweichende Regelung getroffen ist, gelten folgende Obergrenzen:

Einzelhäuser: 2WE

### **4. Garagen und Stellplätze**

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen und deren Ablösung der Stadt Dorfen, in Kraft seit 01.10.2019, ist einzuhalten.

- Standorte

Garagen und gedeckte Stellplätze sind nur in den für sie durch die Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

### **5. Wasserwirtschaft**

- Oberflächenversiegelung

Es ist sicherzustellen, dass durch die neuversiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung bzw. sonstige nachteilige Auswirkung auf tieferliegende Bereiche entstehen.

- Schicht- und Hangwasser

Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

- Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist gepuffert direkt in die Isen einzuleiten.

### **6. Landschaftsschutz**

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“.

### **7. Höhenlage von baulichen Anlagen**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,35 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

### **8. Nebenanlagen**

Gartenhäuschen und andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den speziell dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Die Summe der Grundfläche aller Nebenanlagen (Garagen werden hierbei nicht mitgerechnet) darf maximal 20 m<sup>2</sup> betragen.

### **9. Freiflächen**

Private Freiflächen sind als gärtnerisch gestaltete Bereiche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.

### **10.1 Freiflächengestaltungspläne**

Für jede Grundstückspartzeile ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen. Er muss mindestens eine Darstellung im Maßstab 1:200 mit Beschreibung enthalten über

- Lage, Art und Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen
- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulicher Anlagen wie Einfriedung, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken und Geräteschuppen
- Vegetationsflächen
- Gehölzerpflanzungen mit Angaben von Artnamen, Anzahl und Pflanzqualität
- Geländeneiveau

## 10.2 Zu bepflanzende Flächen

Für Pflanzungen sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<b>Bäume 1. Wuchsordnung</b>	<b>Pflanzqualität:</b>	<b>H. 3 x v. StU 18 - 20</b>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Fagus sil vatica	Buche Gew	
Fraxinus excelsior	Gew. Esche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	

<b>Bäume 2. Wuchsordnung</b>	<b>Pflanzqualität:</b>	<b>H. 3 x v. StU 18 - 20</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche Esskastanie	
Casranea sativa	Esskastanie	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	

**Obstbaum lokaltypischer Sorten** **H. 3 x v. StU 12 - 14**

Eine Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstarten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Erding.

<b>Sträucher</b>		<b>2 x v. 4-5 Tr. 100 - 150</b>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	

### Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden.

Hedera helix

Lonicera caprifolium

Clematis vitalba

Kletterrose

Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujenhecken ist grundsätzlich unzulässig.

### **10.3 Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB**

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 10.07.81 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (mind. 4 m) zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten!

Die privaten Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

## **2. Hinweise**

### **1. Verkehrsflächen**



Die in der Planzeichnung mit dem Symbol festgesetzten privaten Fußwege sind als öffentliche Eigentümerwege im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes zu widmen.

### **2. Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **3. Bodenuntersuchung**

Es wird empfohlen vor Baubeginn Untersuchungen durchzuführen um den Boden auf Trag- und Versickerungsfähigkeit sowie den Grundwasserstand zu prüfen.

### **4. Auftriebssicherheit**

Ist bei den zu berücksichtigenden Wasserständen die Auftriebssicherheit nicht gegeben, so muss die Gründungssohle gegen aufschwimmen oder Aufbrechen gesichert werden. Beim Errichten eines Kellers wird dazu geraten, diesen als „Weiße Wanne“ auszuführen.

### **5. Alternative Energien**

Die Nutzung von alternativen Energiequellen (wie Solaranlagen, Photovoltaik, Geothermie) ist, bei einer bestehenden Möglichkeit, zulässig und wünschenswert.

Zur Förderung des Umweltschutzes und der Agenda 21 sollten Faktoren wie z.B. Südorientierung und optimierte Dachneigungen für solare Nutzung bedacht werden. Bauräume sind so zu gestalten, dass eine Gebäudestellung nach den Grundlagen der Solarnutzung und den Vorschriften des EEG, bei Bedarf möglich ist.

### **6. Regenwassernutzung**

Regenwasser kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung benutzt werden.

Eine entsprechende Genehmigung ist beim zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu beantragen. Grundsätzlich ist für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

### **7. Altlasten**

Im Gebiet des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt.

Sollten sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art, Hinweise auf Altlasten ergeben, ist umgehend die Gemeinde zu informieren.

### **8. Landwirtschaft**

Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen durch landwirtschaftliche Nutzung sind zu dulden. Diese Beeinträchtigungen sind auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen zu tolerieren.

### **9. Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtliche Prüfung für das angestrebte Bauvorhaben erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Durch die Umwidmung des Plangebiets von Dorfgebiet (MD) in Allgemeines Wohngebiet (WA) wird zukünftig die Haltung von Pferden, Ziegen, Schafen, mehr als 20 Hühnern, Enten oder Gänsen sowohl als Freizeitgestaltung als auch als Kleintierhaltung unzulässig.

### **10. Abfallwirtschaft**

Der Mülltonnensammelplatz zur Leerung ist an der Erschließungsstraße Flurnummer 1460 (Gemarkung Zeilhofen) bereitzustellen.

### **11. Telekommunikation**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### **12. Brandschutz**

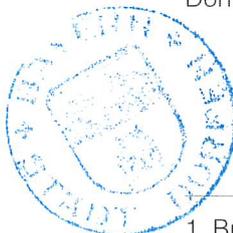
Für eine Detailprüfung wird die Brandschutzdienststelle im weiteren Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Planverfasser:

ARGE Raphael Thalmeier, Dipl. Ing. Architektur  
und 3D ARCHITEKT GmbH

Dorfen, den 14.4.2021

Raphael Thalmeier, Dipl. Ing. Architektur  
Adenauerring 32  
84405 Dorfen



1. Bürgermeister Heinz Grundner

3D ARCHITEKT GmbH

Rainer Hobmaier, Dipl. Ing. Univ. Architekt  
Alte Isen 6  
84405 Dorfen



## Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Oberdorfen Südost“

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 16.10.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Oberdorfen Südost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### 2. Gelegenheit zur Stellungnahme

Der Öffentlichkeit wurde zur Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 16.10.2019 in der Zeit vom 16.12.2019 bis 16.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 b i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.12.2019 bis 16.01.2020 durchgeführt. (§ 13 b i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)

### 3. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zur Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 09.12.2020 in der Zeit vom 09.02.2021 bis 23.02.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.02.2021 bis 23.02.2021 ebenfalls erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 14.04.2021 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.04.2021 als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 25.05.2021

.....  
Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister



### 5. Inkrafttreten:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 25.06.2021. Hierbei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.04.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, 28.06.2021

.....  
Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister



## **Begründung zur Bebauungsplanänderung**

### **STADT DORFEN**

für das Gebiet :

#### **Nr. 56 „Oberdorfen Südost“**

### **2. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 b BAUGB**

#### **1. Planungsanlass**

Die Stadt Dorfen plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.56 „ Oberdorfen Südost “ im Verfahren nach § 13b BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar südlich, an den Bebauungsplan Nr.56 „Oberdorfen Südost“.

Eine geregelte Nachverdichtung im Bestandsbereich unterstützt die gesunde Entwicklung eines Wohngebietes. Der Begriff Nachverdichtung bezeichnet das Nutzen freier Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung. Neben dem Andocken oder Aufstocken an bereits bestehender Bebauung erfolgt sie beispielsweise auch durch das Nutzen der zweiten Bautiefe mit geringem Erschließungsaufwand (Hinterlandbebauung).

Die Stadt Dorfen steht in ihrer Verantwortung gegenüber künftigen Generationen Eigennutzung und familiäre Nähe für junge Familien zu ermöglichen. Insbesondere die Eigentumsbildung und das Halten junger einheimischer Generationen vor Ort ist Teil einer positiven Bevölkerungsentwicklung. Nachverdichtung ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit eine zukunftsweisende Form des Bauens, da die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur und Erschließung genutzt werden kann (Straßen, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen usw.) und sich die Kosten für den Grundstückserwerb als geringer erweisen.

Mit Grund und Boden soll hierbei sparsam und schonend Umgangen werden, um die zu versiegelte Fläche so gering wie möglich zu halten. Es sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (Vgl. § 1a Abs. 2 BauGB)

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll im Geltungsbereich die Rechtsgrundlage zum Zwecke der Wohnraumbeschaffung unter Einbeziehung von Flächen im Aussenbereich die unmittelbar an die bisherige Siedlungsstrukturen angrenzen geschaffen werden.

#### **2. Lage und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Rand des Bebauungsplans Nr.56 „Oberdorfen Südost“, Gemarkung Zeilhofen und überschneidet sich auf dem Flurstück 1767/3 mit dem bestehenden Geltungsbereich des ursprünglichen Bauplans. Der Umgriff umfasst eine ca. 0,27 ha große Fläche und befindet sich im Einflussbereich des Landschaftsschutzgebietes „Isental und südliche Quellbäche“.

#### **3. Städtebauliche Begründung**

Das Baugrundstück 1767/3 wird für ein Bauvorhaben südlich erweitert (/durch ein neues Grundstück ergänzt) und ermöglicht somit mit geringem Erschließungsaufwand eine horizontale Nachverdichtung bei gleichzeitiger Bewahrung der vorgegebenen Dorfstruktur. Maßgeblich ist, ob sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei spielt insbesondere

die in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung eine entscheidende Rolle. Durch die Bebauung auf den Flurnummern 1451, 1452 und 1453 wurde in direkter Nachbarschaft eine Bebauungsstruktur vorgegeben, die in dem vorliegenden Antrag städtebaulich aufgenommen wird.

Es ergibt sich städtebaulich eine Trapezform, dessen Idee den Ursprung der bestehenden Bebauung aufnimmt. Das Orts- und Landschaftsbild von „Oberdorfen Südost“ soll bewahrt werden, weshalb eine „sanfte Nachverdichtung“ einer Neuausweisung von größeren Baugebieten zu bevorzugen ist. Im gleichen Zuge sollen zu der Ergänzung eines Wohngebäudes eine zusätzliche Ortsrandeingrünung an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches geschaffen werden. So wird der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur, Landschaft und Gewässer gewahrt und auf natürliche Art und Weise eine Pufferzone zum Wasserschutzgebiet geschaffen.

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ sollte die Planung dem Kontext entsprechend durchgeführt werden um der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Gestaltung und Form nicht zu widersprechen. Eine Befreiungslage für ein einzelnes Grundstück ist zu befürworten, wenn die Planungen im Landschaftsschutzgebiet lediglich punktuell berührt sind. Sämtliche bauliche Anlagen dürfen der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Gestaltung und Form nicht entgegenstehen. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde liegen die Voraussetzungen bei dem geplanten Einzelbauvorhaben vor, so dass die Erlaubnis nach § 5 der LSG- Verordnung erteilt werden kann.

#### 4. Geplante Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung in BauNVO	Bruttofläche	
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	0,269 ha	100 %
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,242 ha	89,96 %
Grünflächen, Ortsrandbegrünung	0,018 ha	6,69 %
Straßenfläche private Zufahrt	0,009 ha	3,35 %

Im Baugebiet sind vorgesehen:

1 II – geschossiges	Wohnhaus
	max. 2 Wohneinheiten
	2 Garagen und 2 weitere Stellplätze

#### 5. Erschließung

- Das Baugrundstück erhält über vorhandene Gemeindestraße den Anschluss an das bestehende Wegenetz.
- Die Wasserversorgung muss durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes sichergestellt werden.
- Das Abwasser wird abgeleitet durch einen Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Dorfen.
- Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des Netzbetreibers Stadtwerke Dorfen.

- Die Abfall-Beseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding.  
Müllgefäße sind an der Einmündung der privaten Zufahrt bereitzustellen.

## **6. Umweltbelange**

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Änderungen im Flächennutzungsplan brauchen nicht begleitend erstellt werden, sondern können in der nächsten notwendigen Flächennutzungsplanänderung mit eingetragen werden.

Vorbelastungen

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

Die Grundzüge der Planung nach § 1 a (5) BauGB sind einzuhalten und zu berücksichtigen

## **7. Klimaschutz**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 (BauGB) zu berücksichtigen (§ 1 a Abs. 5 BauGB)

## **8. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 b BauGB**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich dabei um Wohnnutzungen handelt, die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine für den Wohnbau genutzte Grundfläche ca. 305 m<sup>2</sup>, die sich auf einem zu teilenden Einzelgrundstück befindet mit zuzüglicher Ortsrandeingrünung und privater Zufahrt, mit insgesamt ca. 2.692 m<sup>2</sup>.

Dorfen, den 14.05.2021

Planverfasser:

ARGE Raphael Thalmeier, Dipl. Ing. Architektur  
und 3D ARCHITEKT GmbH

Raphael Thalmeier, Dipl. Ing. Architektur  
Adenauerring 32  
84405 Dorfen



3D ARCHITEKT GmbH

Rainer Hobmaier, Dipl. Ing. Univ. Architekt  
Alte Isen 6  
84405 Dorfen



Dorfen, den 28.06.2021



1. Bürgermeister Heinz Grundner