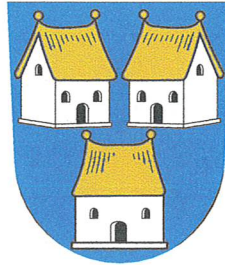


# 3. Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 56

## "Oberdorfen SÜDOST"



### STADT DORFEN LANDKREIS ERDING

M = 1 : 1000

Satzungsbeschluss 31.07.2024

Buchbach, den

Der Entwurfsverfasser:



**THALMEIER**  
ARCHITECTEN

180 486

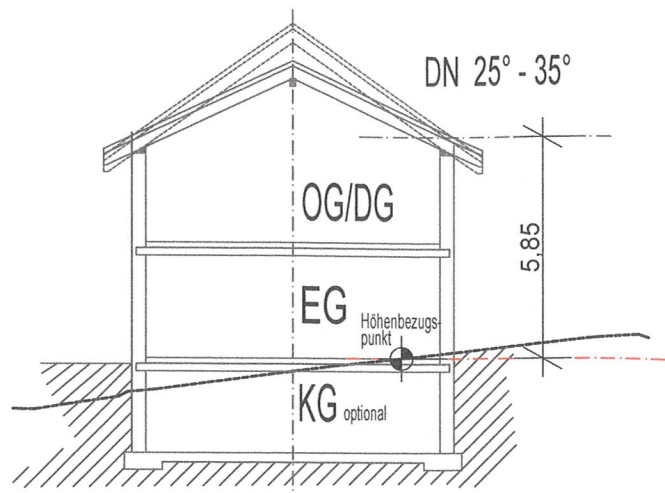
Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737  
info@thalmeier-architekten.de  
www.thalmeier-architekten.de

Satzungsbeschluss 31.07.2024

Dorfen, den 02.08.2024

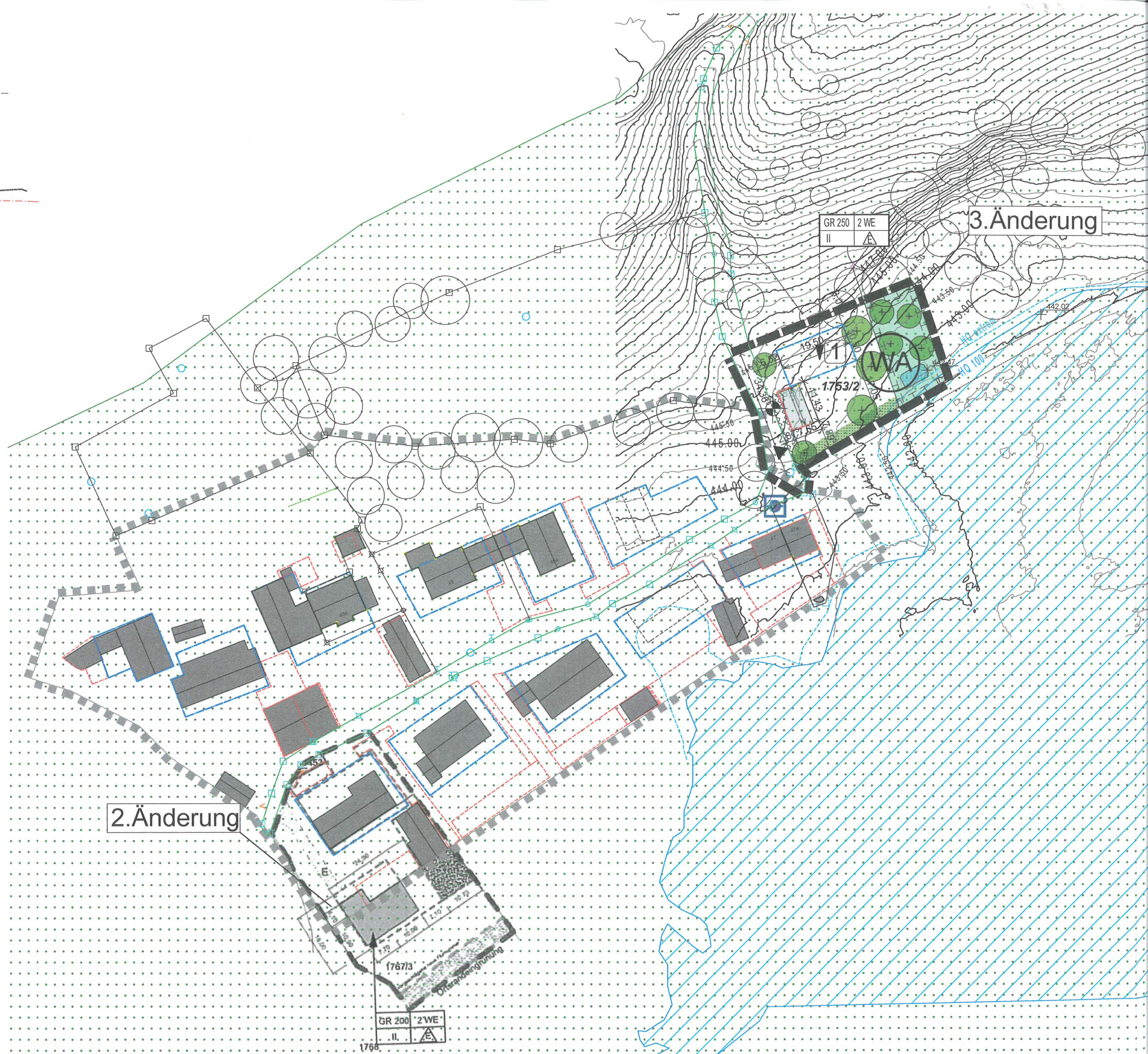
1. Bürgermeister Heinz Grundner





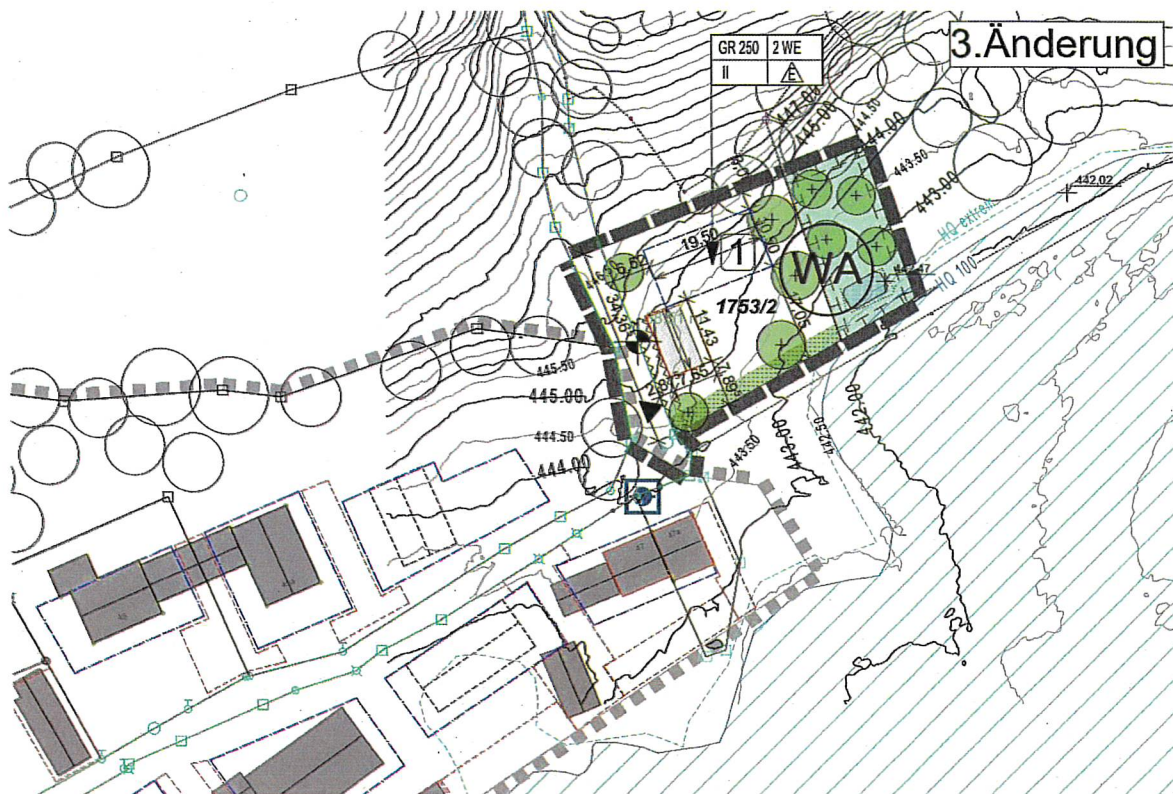
# SCHEMASCHNITT

Parzelle 1 (Fl.St.Nr. 1753/2Teilfl.)





# 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 56 "OBERDORFEN SÜD-OST" der Stadt Dorfen



(Abbildung zur Übersicht, Akt. Plan sh. gesond. Planfassung !)

Planfassung 1. Auslegung	13.04.2022
Planfassung 2. Auslegung	08.02.2023
Planfassung 3. Auslegung	14.02.2024
Satzungsbeschluss	31.07.2024

Der Entwurfsverfasser :

 **THALMEIER**  
ARCHITEKTEN

Hauptstraße 3 · 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737  
info@thalmeier-architekten.de  
www.thalmeier-architekten.de

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g**.

Die 3.Änderung des Bebauungsplanes OBERDORFEN SÜD-OST erstreckt sich auf die Flurstücke mit Fl.St.Nr. 1753, 1753/2 und 1460 jeweils Teilfläche der Gemarkung Zeilhofen

## Teil 1. Zeichenerklärung

---

### 1.1 FESTSETZUNGEN

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Ausnahmen gem. §4 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR 250

maximale Grundfläche in m<sup>2</sup>  
z.B. max. 250m<sup>2</sup>

II

maximale Anzahl der Vollgeschoße (VG)  
z.B. max. 2 Vollgeschoße



Höhenbezugspunkt

#### 1.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenzen (blau) § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

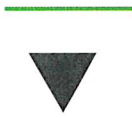
#### 1.1.4 Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



### 1.1.5 Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

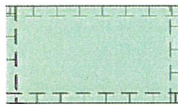
Einfahrt / Zufahrt

### 1.1.6 Nebenanlagen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen

### 1.1.7 Grün- und Freiflächen



Ausgleichsfläche



Baum, neu zu pflanzen auf privaten Grünflächen



Ortsrandeingrünung

### 1.1.8 Sonstiges

**2 WE**

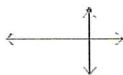
Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude  
z.B. maximal 2 Wohneinheiten



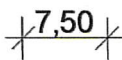
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes Oberdorfen Südost  
Ursprungsfassung vom 13.01.2004



Geltungsbereich 3. Änderung des  
Bebauungsplanes Oberdorfen Südost



Firstrichtung als Mittelstrich im  
vorgeschlagenen Baukörper



Bemaßung  
z.B. 7,50 m



Umgrenzung von Flächen die von  
Bebauung freizuhalten sind



## 1.2. HINWEISE DURCH

### 1.2.1 Planzeichen



1.2.1.1 Vorgesehene Form für neue Baukörper  
(mit Firstlinie)



1.2.1.2 nicht festgestellte Flurstücksgrenze



1.2.1.3 Vorhandene Grundstücksgrenzen  
mit Grenzstein



1.2.1.4 Bestehende Wohn- u. Nebengebäude

### 1.2.2 Zahlen

1753/2

1.2.2.1 Flurstücknummer, z.B.1753/2

1

1.2.2.2 Nummerierung der Parzellen

45a

1.2.2.3 Hausnummer

### 1.2.3 Symbole

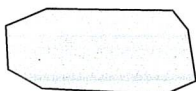
Grundfläche	Anzahl der Wohneinheiten
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

1.2.3.1 Nutzungsschablone

### 1.2.4 Sonstiges



1.2.4.1 Baum / Bepflanzung bestand (ohne Aufmaß / schematisch)

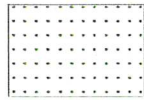


1.2.4.2 Regenrückhalte- und Versickerungsmulde  
(hier schematisch / Ausführung nach Projektierung)

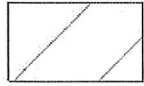


1.2.4.3 Unterflurhydrant

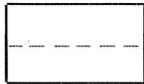




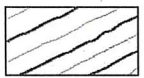
1.2.4.4 Landschaftsschutzgebiet "Isental und südliche Quellbäche"



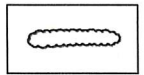
1.2.4.5 Hochwassergefahrenfläche HQ 100 bzw. Wasserschutzgebiet Isen



1.2.4.6 Hochwassergefahrenfläche HQ extrem



1.2.4.7 Höhenlinien im Abstand 0,50m  
Bezeichnung z.B: 445.00 m.ü.NN



1.2.4.8 Baumreihe / Strauchgruppe Bestand

## Teil 2. Texte

---

### 2.1. FESTSETZUNGEN

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Unabhängig von der Festsetzung der Obergrenze der Grundfläche für die Bauparzelle der 3ten Änderung darf eine GRZ von 0,40 gemäß BauNVO 2017/2021, § 17, nicht überschritten werden.

Dies gilt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Terrassen sind ein Teil der Hauptanlage und sind auf die Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO anzurechnen.

##### 2.1.2.1 GRZ Überschreitung

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und
- bauliche 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 Absatz 4.1 (= *Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten*) aufgezählten Grundflächen um bis zu 50% überschritten werden.

### 2.1.3 Wohneinheiten

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

Einzelhaus: 2 WE

### 2.1.4 Garagen und Stellplätze

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

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

### 2.1.5 Hangsicherung

Ggf. erforderliche Hangsicherung soll durch geeignete Pflanzungen erfolgen. Stützwände sind nur im unbedingt erforderlichen Maß bis max. 50cm und mit einem mind. Abstand zur Grundstücksgrenze von 50cm zulässig. Es sind natürliche Materialien zu verwenden. Ggf. erforderliche Stützmauern sind zu begrünen. An der Grundstücksgrenze ist das natürliche Gelände zu erhalten. Die Veränderung des Geländes muss so gering wie möglich gehalten werden, max. nach vorstehenden Vorgaben.

### 2.1.6 Wasserwirtschaft

#### Oberflächenwasser

Es ist sicherzustellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung bzw. sonstige nachteilige Auswirkungen auf tieferliegende Bereiche entstehen.

Die Erschließungsstraße bleibt unverändert.

#### Schicht- und Hangwasser

Der Bauwerber hat sich eigenverantwortlich gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.

### Niederschlagswasser

Zur Regenwassernutzung ist die Verwendung einer Zisterne festgesetzt. Dieses Wasser steht einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung oder für die WC-Spülung zur Verfügung. Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist ein Speichervolumen 2.000 Liter vorzusehen.

Durch einen Sickertest wurde die Versickerungsfähigkeit untersucht. Der Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  des Untergrundes wurde mit einem Wert von  $k_f = 3,0 \times 10^{-5}$  m/s ermittelt. Somit ist eine oberflächige Versickerung möglich.

Es wird eine oberflächige Versickerung über eine Versickerungsmulde festgesetzt. Die Versickerungsmulde ist gemäß der Bewertung nach DWA M 153 mit mindestens 10 cm Oberboden auszuführen. Die Mulde ist, um einer Verdichtung des Muldenbodens oder Erosionserscheinungen entgegenzuwirken und somit die Versickerungsleistung zu sichern, möglichst kurzfristig nach ihrer Herstellung und rechtzeitig vor Beaufschlagung mit Niederschlagswasser einzusäen.

Möglich ist auch die Verwendung von Fertigrasen sowie eine Bepflanzung mit Bodenbedeckern oder Hochstauden. Auf der belebten Oberbodenzone dürfen keine Fremdmaterialien wie z.B. Kiesel oder Rindenmulch aufgebracht werden. Die Beschickung der Versickerungsmulde ist so zu gestalten, dass über die gesamte Fläche eine gleichmäßige Verteilung stattfindet. Die Mulde darf beim Bemessungsregen eine maximale Einstauhöhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Mulde ist entsprechend den Vorgaben im DWA-Arbeitsblatt A 138 zu betreiben und zu warten. Bei Bedarf ist die Durchlässigkeit der Mulden durch geeignete Maßnahmen wiederherzustellen.

Zum Überstauschutz ist ein ausreichender Rückhalteraum für ein 10-jähriges Regenereignis in der Sickermulde vorzusehen.

Das gezielte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser und somit von Abwasser in den Untergrund und damit in das Grundwasser stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer behördlichen Erlaubnis bedarf. Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach §23 Satz 1 WHG bestimmt ist. Bis diese Rechtsverordnung eingeführt wird, gilt weiterhin die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Werden die Anwendungsvoraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW nicht eingehalten, dann ist wie bisher ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

### Regen-/Schmutzwasser

Das häusliche Abwasser des Bauvorhabens ist vor Bezug an die vorhandene städtische Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.



## 2.1.7 Höhenlage von baulichen Anlagen



Der Höhenbezugspunkt, angegeben in Meter über Normalnull wird für Parzelle 1 der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 auf 445,50 Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 festgesetzt.

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes darf maximal 5,85m ab Höhenbezugspunkt betragen.

Die Wandhöhe des Nebengebäudes soll dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Der First des Nebengebäudes muss unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes verlaufen.

Die Abstandsflächen nach BayBO bzw. örtlicher Satzung sind einzuhalten.

## 2.1.8 Bauliche Gestaltung

2.1.8.1 Einbindung des Gebäudes in das natürliche Gelände

2.1.8.2 Hauptgebäude und Nebengebäude in Holzschalung senkrecht (z.B. naturbelassen für Verwitterung oder karbonisierte Oberflächen)

2.1.8.3 Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig

2.1.8.4 Die Dachdeckung hat mit dunkelgrau- oder dunkelbraun getönten Dachziegeln zu erfolgen.

Pult- und Flachdächer müssen begrünt werden (Verweis auf Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen sh. Pkt. 2.1.4)

2.1.8.5 Dachaufbauten zur Energiegewinnung (Warmwasser, Strom, etc.) sind in die Dachhaut zu integrieren oder auf die Dachhaut mit max. 20cm Abstand zu dieser aufzulegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.

2.1.8.6 zulässige Dachform

Hauptgebäude	Satteldach	25° - 35° DN
--------------	------------	--------------

Nebengebäude	Satteldach	25° - 35° DN
--------------	------------	--------------

sowie Flachdach oder Pultdach bis 10° DN

## 2.1.9 Nebenanlagen

Gartenhäuschen und andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den speziell dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig und als ein einheitlicher Baukörper in Zusammenhang mit dem Garagengebäude auszuführen.

## 2.1.10 Grünordnung

Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.

### Durchgrünung

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

### Ortsrandeingrünung

In Süden ist eine 3 m breite arten- und strukturreiche Hecke als Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Es sind Sträucher und Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind Versiegelungen, Materialablagerungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Ausgefallenen Pflanzen müssen ersetzt werden.

### Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Das Plangebiet ist im Bestand bereits weitgehend versiegelt. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt.

Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf. Die auszugleichenden Flächen werden nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung) eingestuft. Es handelt sich um teilversiegelte Flächen bzw. intensiv genutzte Grünland.

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ von 0,40 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I und dem Typ A zwischen 0,3 bis 0,6 gewählt werden. Es wird ein Wert von 0,4 für die auszugleichende Fläche festgelegt. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Im Osten des Plangebiets ist eine 400 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese als Ausgleichsfläche anzulegen. Es ist eine Streuobstwiese mit heimischen Obstbaumhochstämmen (Pflanzqualität: H, 3xv., StU 12-14) gemäß Planzeichen anzulegen. Die Wiese wird abschnittsweise mit autochthonem Saatgut (mind. 50 % Kräuteranteil und mind. 40 Arten) aus zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Ansaat hat auf vorbereitetem, feinkrümeligem Saatbeet zu erfolgen.

Die Wiese wird ab dem 15. Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Innerhalb der Fläche sind Versiegelungen, Materialablagerungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Ausgefallenen Pflanzen müssen ersetzt werden.

### Freiflächengestaltungsplan

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen und Bestandteil des Bauantrages.



### Versiegelung

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Rasenfugenpflaster, zu befestigen, um den oberflächigen Wasserabfluss zu reduzieren.

### Fassadenbegrünung

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste B.8.9 zu begrünen.

### Ausführung von Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes bzw. der Erschließung vorzunehmen, zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

### Artenliste

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen. Es sind autochthone (gebietsheimische) Gehölze zu verwenden.

#### Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 12-14 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Prunus avium - Vogelkirsche

#### Kleinbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 12-14 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Fraxinus ornus – Blumenesche

Prunus mahaleb - Steinweichsel

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraeaster - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 12-14 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten  
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten  
Salix in Arten - Weiden in Arten  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Rank- und Kletterpflanzen:  
Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten  
Hedera helix - Efeu  
Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten  
Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten  
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holzzäune zulässig. Ein Maschendrahtzaun kann ausgeführt werden, wenn dieser zurückversetzt mit vorgelagerter Bepflanzung ausgeführt wird. Die Einfriedungen sind maximal 1,0 m hoch und mit mind. 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Durchgehende Sockel und Sockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

Umweltprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

## 2.2. HINWEISE DURCH TEXT

### 2.2.1 Denkmalpflege

Bei einem Zutagekommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.



### 2.2.2 Müllabfuhr

Abfallbehältnisse gem. Abfallwirtschaftssatzung sind an der Erschließungsstraße Flurnummer 1460 (Gemarkung Zeilhofen) bereitzustellen und zeitnah nach Leerung wieder abzuholen.

### 2.2.3 Altlasten

Im Bereich des Geltungsbereiches der 3.Änderung des Bebauungsplanes sind der Stadt Dorfen keine Altlasten bekannt !

Sollte sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art Hinweise auf auffälliges Aushubmaterial, Abfälle oder Altlasten ergeben, ist unverzüglich die Stadt Dorfen sowie das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht im Landratsamt Erding zu informieren.

### 2.2.4 Brandschutz

Verkehrsflächen sind gem. DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzulegen.

Ein Unterflurhydrant ist in weniger als 50m Entfernung vorhanden (Lage vor Anwesen auf Fl.St.Nr. 1754/5, Hs.Nr. 47a)

Für eine Detailprüfung wird die Brandschutzdienststelle im weiteren Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

### 2.2.5 Immissionen

#### 2.2.5.1 Landwirtschaftlich

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

#### 2.2.5.2 Gewerblich

Durch angrenzende bestehende Gewerbebetriebe können betriebsübliche Emissionen (Lärm, Gerüche, etc. ) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs auch zu unüblichen Zeiten auftreten, die geduldet werden müssen.

### 2.2.6 Wasserwirtschaft

#### 2.2.6.1 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität stetig zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - vor allem im Planungsgebiet den von Norden abfallendem Hang - zunehmen.

Aufgrund der Verantwortung und Haftung werden Planer und Bauherrn hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen eine mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen !

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:  
[www.bmub.bund.de/P3275](http://www.bmub.bund.de/P3275)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.  
Flyer: Voraus denken- elementar versichern (weitere Informationen:  
[www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

#### 2.2.6.2 Hang-/Schichtenwasser

Alle Gebäudeteile sollen bis 25 cm über Geländeoberkante (GOK) wasserdicht und auftriebssicher, sowie zur Abhaltung von möglichem Hangwasseraustritt, wasserdicht errichtet werden. Dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, dgl.

Die Eigentümer haben sich selbst gegen Hang-/Schichtenwasser zu sichern.

#### 2.2.6.3 Niederschlagswasser / Wassernutzung

Informationen stehen auf der Homepage des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz unter *Themen / Wasser /* zur Verfügung.

#### 2.2.7 **Telekommunikation**

Die bestehenden Leitungen der Telekom dürfen durch die Baumaßnahmen nicht geändert oder beschädigt werden.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist das Merkblatt " Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf weder der Bau, noch die Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen, wie z.B. Telekommunikationslinien, behindert werden.

#### 2.2.8 **Allgemeine Angaben zur Pflanzung**

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten. (z.B: Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern)

##### Kartengrundlage :

Amtlicher Lageplan M 1 : 1000

Vermessungsamt Erding

Ergänzungen des Baubestandes erfolgte durch das

Büro Thalmeier-Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

Maßentnahme : Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



# Verfahrensvermerke

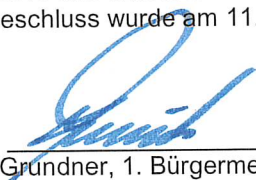
## Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

### **1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 11.12.2019 und erneut am 13.04.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den 22.09.2022



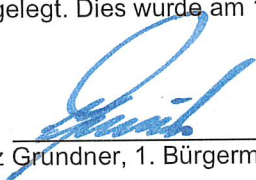
  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 13.04.2022 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 18.08.2022 bis einschließlich 21.09.2022 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Dies wurde am 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den 22.09.2022



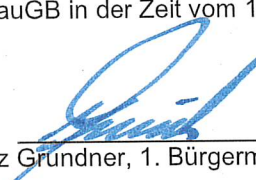
  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2022 bis einschließlich 21.09.2022 beteiligt.

Dorfen, den 22.09.2022

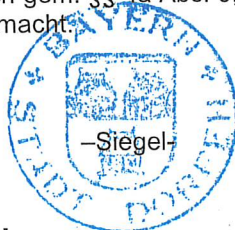


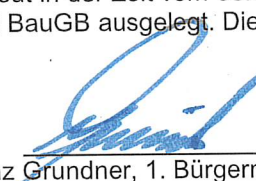
  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

### **4. 2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 08.02.2023 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, erneut in der Zeit vom 06.09.2023 bis einschließlich 22.09.2023 öffentlich gem. §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Dies wurde am 25.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den 25.09.2023



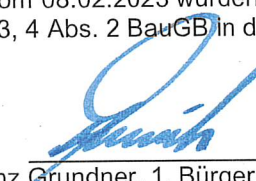
  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

### **5. 2. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2023 bis einschließlich 22.09.2023 beteiligt.

Dorfen, den 25.09.2023

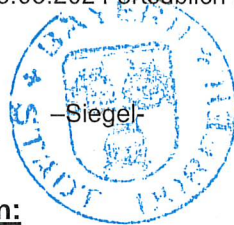


  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

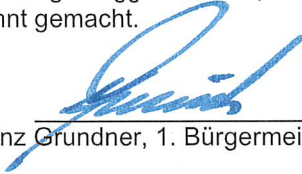
**6. 3. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14.02.2024 mit der Begründung erneut in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 öffentlich gem. §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Dies wurde am 25.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den 06.05.2024



- Siegel -

  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

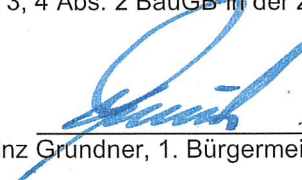
**7. 3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 beteiligt.

Dorfen, den 06.05.2024



- Siegel -

  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

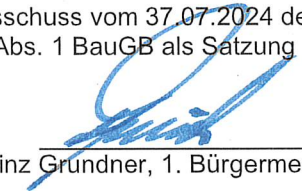
**8. Satzungsbeschluss:**

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschuss vom 31.07.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.07.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 02.08.2024



- Siegel -

  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

Stadt Dorfen, den 02.08.2024  
(Stadt Dorfen)



- Siegel -

.....  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**

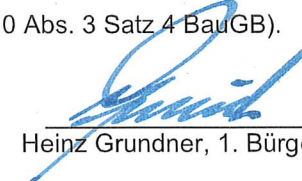
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 08.08.24 Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den Ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt(Gemeinde) ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dorfen, den 10.09.2024

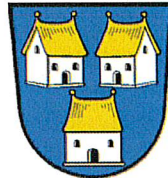


- Siegel -

  
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister



**3.ÄNDERUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 56**



**Stadt Dorfen**  
**Oberdorfen Süd-Ost**

**STADT DORFEN**  
**LANDKREIS ERDING**

M = 1 : 1000

**BEGRÜNDUNG**

Buchbach, den 13.04.2022  
geändert, den 08.02.2023  
geändert, den 14.02.2024  
Satzungsbeschluss 31.07.2024

Der Entwurfsverfasser :



Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737  
info@thalmeier-architekten.de  
www.thalmeier-architekten.de

Dorfen, den 13.04.2022  
geändert, den 08.02.2023  
geändert, den 14.02.2024  
Satzungsbeschluss 31.07.2024

-----  
1. Bürgermeister Heinz Grundner

## 3.ÄNDERUNG

## BEGRÜNDUNG

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN OBERDORFEN SÜD-OST
--

zum Bebauungsplan mit Grünordnung  
der Stadt Dorfen  
Oberdorfen Süd-Ost

---

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes OBERDORFEN SÜD-OST erstreckt sich auf die Flurstücke mit Fl.St.Nr. 1753, 1753/2 und 1460 jeweils Teilfläche, der Gemarkung Zeilhofen

Inhaltsverzeichnis:

- A. Planungsgegenstand
  - Ziel, Zweck des Bebauungsplanes
  - Beschreibung des Plangebietes
  - Räumliche Lage
  - Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
  - Planungsrechtliche Ausgangssituation
  - Flächennutzungsplan
  - Erschließung
  
- B. Planungsinhalte und Planfestsetzungen:
  - Planungsalternativen
  - Landschaftsplanerisches Konzept / Nutzungskonzept
  - Grundzüge der Planfestsetzungen
  - Art der baulichen Nutzung
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Stellplätze
  - Bauweise
  - Versorgung
  - Sonstiges
  - Grünordnung
  
- C. Umweltbelange:
  - Artenschutz
  - Vorbelastungen
  - Klimaschutz
  - Immissionsschutz
  
- D. Verfahren:
  - Übersicht über den Verfahrensverlauf
  - Überblick über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
  
- E. Auswirkungen der Planung:
  - Finanzielle Auswirkungen



## A. Planungsgegenstand

Die Stadt Dorfen hat diese 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 56 "Oberdorfen Südost" mit Deckblatt einstimmig in der Sitzung vom 27.02.2023 beschlossen.

Die Aufstellung erfolgte ursprünglich gemäß § 13b Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren. Weiterführung gem. BauGB §215a nach § 13a BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Vorprüfung des Einzelfalls zur Abklärung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs nach Bayerischem Leitfaden hat ergeben, dass ein Ausgleich erfolgen muss. Dieser wurde entsprechend ermittelt und im Bebauungsplan aufgenommen.

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

Ziel ist es, in einem landschaftlich sensiblen Gebiet die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren und den ländlichen Charakter zu erhalten.

Eine angemessene, ortstypische Eingrünung ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen.

### Beschreibung des Plangebietes

Das derzeit landwirtschaftliche Grundstück 1753/2 wird für ein Bauvorhaben umgenutzt. Dazu wird eine vorhandene Maschinenhalle durch ein Wohngebäude mit Garage ersetzt. Dies hat nur einen geringen Erschließungsaufwand zur Folge, da die bestehende Erschließungsstraße genutzt werden kann. Zudem entsteht durch den Ersatz der Maschinenhalle nur eine geringfügige Bebauung.

Die bestehende Dorfstruktur bleibt erhalten. 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 vorhandene Bebauung sowie die Topografie eine entscheidende Rolle. Im bestehenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 56 "Oberdorfen Südost" samt dessen bisherigen Änderungen wurde in direkter Nachbarschaft eine Bebauungsstruktur vorgegeben, die auch in diesen Bebauungsplan städtebaulich aufgenommen wird.

Die östliche Lage des Grundstücks als Ortsrandabschluss wurde dabei besonders berücksichtigt.

Im Zuge der Errichtung des Wohngebäudes soll eine Ortsrandeingrünung an der Südseite des Geltungsbereiches geschaffen werden. Der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet wird auf der Ostseite durch eine Streuobstwiese definiert. Die Streuobstwiese wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft ausgewiesen und geschützt, und somit auf natürliche

Art und Weise eine Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet und zum Wasserschutzgebiet Isen geschaffen.

Das Orts- und Landschaftsbild von "Oberdorfen Südost" soll bewahrt werden, weshalb ein Ersatzbau in Form eines neuen Wohngebäudes einer Neuausweisung von größeren Baugebieten zu bevorzugen ist.

Bei der Bebauung handelt es sich um eine straßennahe Bebauung. Vorhandene Gehölze bleiben erhalten. Ebenso bleibt auch die Sicht zur Kirche frei. Durch die geplante Bebauung entsteht keine Fernwirkung, da sich der neue Baukörper durch die getroffenen Festsetzungen in die Landschaft einfügt.

### Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt am Hangfuß der Isentalleite. Diese erstreckt sich westlich der geplanten Bebauung mit einer ortsbildprägenden Begrünung und wird östlich durch eine kleinere Waldung aus heimischem Baumbestand wieder aufgenommen.

Das Bebauungsgebiet fällt nach Süden zur bestehenden Wohnbebauung bzw. zum Radweg hin ab und liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ 100 und HQ extrem

Der Umgriff umfasst eine ca. 0,15 ha große Fläche und befindet sich im Einflussbereich des Landschaftsschutzgebietes "Isental und südliche Quellbäche". Südlich grenzt das Wasserschutzgebiet Isen an. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des insgesamt 2110 ha großen Landschaftsschutzgebiets, welches durch die Fertigstellung der A94 maßgeblich tangiert ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nord-östlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 56 "Oberdorfen Südost", Gemarkung Zeilhofen, auf der Flurnummer 1753/2 und 1753/Teilfläche.

Im Norden und Osten schließen an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an, welche derzeit mit extensiver, biologischer Rindertierhaltung bewirtschaftet werden.

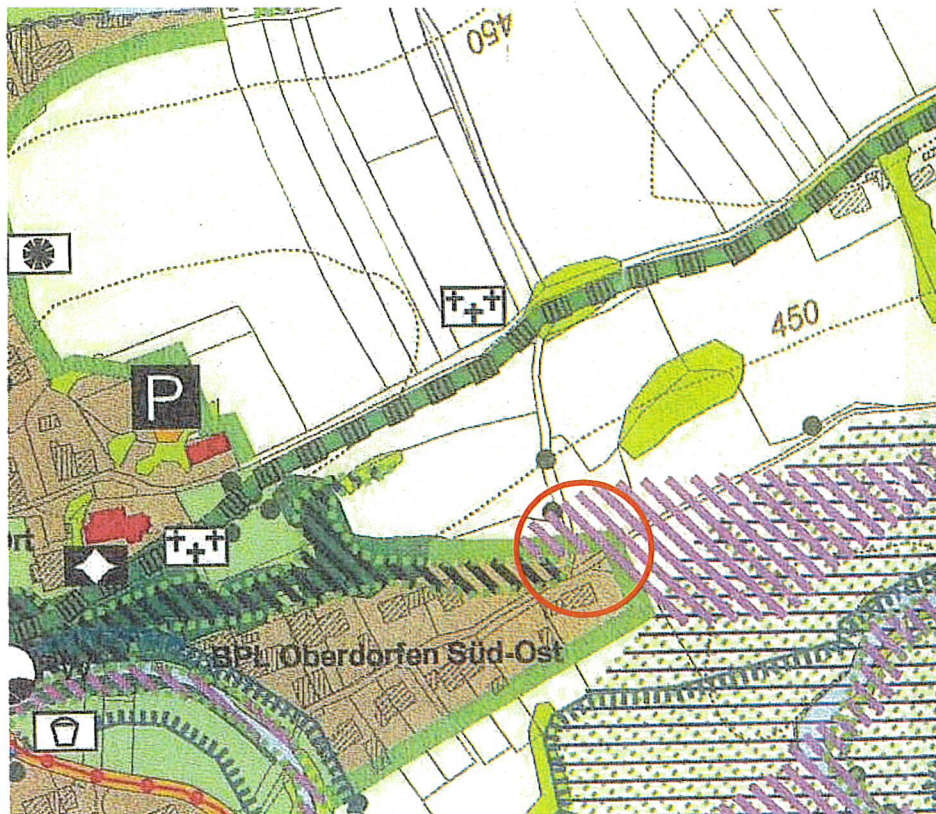
Im Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle. Der vorhandene Landwirtschaftliche Betrieb mit Rindertierhaltung wird nebenerwerbsmäßig betrieben und findet weiterhin auf den angrenzenden Grundstücken statt.

Der Betrieb ist mit Betr.-Nr.: 09 177 115 0817 beim Amt für Landwirtschaft u. Forsten Erding registriert.

### Planungsrechtliche Voraussetzung

Die erforderliche Änderung im Flächennutzungsplan braucht nicht begleitend erstellt werden, sondern kann in der nächsten notwendigen Flächennutzungsplanänderung mit eingetragen werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist bereits ein Teil des Änderungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.





### Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes wird gegenüber der Planfassung vom 08.02.2023 dahingehend geringfügig geändert, dass aufgrund der weiteren Nutzung der bestehenden Maschinenhalle als Garage die Zufahrt zur Garage nicht von Westen sondern von Süden erfolgt.

Das Grundstück ist weiterhin westlich direkt an den bereits im ursprünglichen Bebauungsplan beschriebenen, nach Norden abzweigenden, Ast der Erschließungsstraße ('für KFZ befahrbar') angebunden. Aufgrund der geringen Frequentierung sowie der geringen Breite und der nicht befestigten Oberfläche der nach Norden abzweigenden Fahrt ist nur mit einer geringen Fahrgeschwindigkeit an dieser Stelle zu rechnen.

Die südliche Garagenzufahrt erfolgt auf dem Grundstück.

Die Erschließung erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Die Grundzüge der Planung bzgl. Erschließung sind erhalten.

## **B. Planungsinhalte und Planfestsetzungen:**

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

### Alternativstandortprüfung

Das Ziel der Planung lässt sich nicht an anderer Stelle verträglicher umsetzen. Alternative Standorte im Ortsbereich Oberdorfen stehen nicht zur Verfügung. Das Baulückenkataster der Stadt Dorfen zeigt zwar einzelne Lücken, jedoch sind diese nicht käuflich erwerblich – allgemein bzw. auf dem privaten Markt. Zudem würde die nötige räumliche Nähe zum Nebenerwerbsbetrieb der Rinderzucht fehlen.

### Landschaftsplanerisches Konzept / Nutzungskonzept

Auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet "Isental und südliche Quellbäche" darf die Planung dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht widersprechen. Gemäß § 67 abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann auf Antrag eine Befreiung gewährt werden, wenn dies aus Gründen des öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art notwendig ist.

Durch den Baukörper wird das Landschaftsschutzgebiet „Isental und Quellbäche“ nur am Rande tangiert. Der Baukörper, die geplante Ortsrandeingrünung sowie die Streuobstwiese (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) zeigen den Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Schutzgebiet auf.

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist es

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, insbesondere das Isental mit seinen Quellbächen in seiner Eigenschaft als ökologischer Ausgleichsraum und als Verknüpfungsbereich zweier angrenzender Naturräume, dem tertiären Isar-Inn-Hügelland im Norden und der Altmoränenlandschaft im Süden zu erhalten,
2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere die vielfältig strukturierte Auenlandschaft und die schluchtartigen Trog- und Kerbtäler der Quellbäche des Isenlaufs zu schützen,
3. die besondere Bedeutung für die Erholung zu gewährleisten, insbesondere das Isental als örtliches Erholungsgebiet zu sichern.

Durch die Bebauung wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht beeinträchtigt und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes weiterhin bewahrt. Insbesondere die vielfältig strukturierte Auenlandschaft und die Trog- und Kerbtäler der Quellbäche des Isenverlaufs werden weiterhin geschützt.

Ebenso wird weiterhin die besondere Bedeutung für die Erholung gewährleistet und das Isental künftig als örtliches Erholungsgebiet gesichert. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets ist also weiterhin gegeben und gewährleistet.

Die Stadt Dorfen steht in ihrer Verantwortung gegenüber künftigen Generationen Eigennutzung und familiäre Nähe für junge Familien zu ermöglichen. Insbesondere die Eigentumbildung und das Halten junger einheimischer Generationen vor Ort ist Teil einer positiven Bevölkerungsentwicklung. Für die Stadt Dorfen besteht somit ein öffentliches Interesse, Wohnraum für die junge Bevölkerung zu schaffen.

Aus Sicht der Stadt Dorfen sowie der unteren Naturschutzbehörde liegen die Voraussetzungen für die Befreiungslage bei dem geplanten Einzelbauvorhaben vor, so dass die Erlaubnis nach § 5 der LSG- Verordnung erteilt werden kann. Der



vorherigen Erlaubnis des Landratsamtes Erding bedarf, wer im Landschaftsschutzgebiet beabsichtigt, bauliche Anlagen aller Art zu errichten.

#### Grundzüge der Planfestsetzungen

Die detaillierten und eng gefassten Planfestsetzungen ermöglichen eine Bebauung, die sich ortstypisch und zurückhaltend in das bestehende Gelände einfügt und keine Fernwirkung erzeugt.

#### Geplante bauliche Nutzung

Für den Bereich der Änderung wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im angrenzenden Planungsgebiet herrscht überwiegend Wohnbebauung vor, die sich in den ursprünglichen Hofstellen sowie deren Wirtschaftsgebäuden befindet.

#### Maß der baulichen Nutzung: Flächennutzung, Dichte, Bauliche Anlagen

Das Maß der Nutzung ist im Geltungsbereich anhand einer maximalen Quadratmeterzahl angegeben. Gedeckelt über eine maximal zulässige GRZ. Dies entspricht dem vorherrschenden Charakter der vorhandenen Parzellen.

Es sind max. zwei Vollgeschosse zugelassen.

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten : 2

#### Stellplätze

Stellplätze müssen entsprechend der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen nachgewiesen werden. Des Weiteren sind Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden.

#### Bauweise und Gestaltung

Das geplante Wohnhaus mit Nebengebäude (Garage) auf Fl.St.Nr. 1753/2 Teilfläche Gemarkung Zeilhofen nimmt den baulichen Charakter der bestehenden Ansiedlung aus ursprünglich ortstypischen Hofstellen (Winkelbauweise) auf und wirkt dadurch einer Zerstückelung durch einzelne Bebauung entgegen. Nebenanlagen sollen daher im Garagengebäude untergebracht werden.

Aufgrund des Ergebnisses aus der Grundstücksaufnahme durch das IB Eisgruber bzgl. der Höhenlage sowie aus Gründen der Nachhaltigkeit wurde das Baufenster Nebengebäude unerheblich nach Norden und nach Westen verschoben. Daraus resultierend auch das Baufenster Hauptgebäude.

Es ist beabsichtigt, die bereits bestehende Bodenplatte sowie die betonierte Westwand des bestehenden Nebengebäudes für die Garage zu verwenden.

Durch die Vorgaben zur Anpassung an das Gelände wird sich das Gebäude gut in das bestehende Gelände einfügen.

Die Holzschalung (bevorzugt naturbelassen für Verwitterung oder karbonisierte Oberflächen) dient der Verminderung der Fernsicht sowie der harmonischen Einfügung in das stark landschaftlich geprägte Gebiet.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung des Gebäudes wie Verzicht auf Dachgauben und Zwerchgiebel sowie dunkle Dachdeckung zielen ebenfalls auf die Reduzierung der Fernsicht und Einfügung in die Landschaft ab.

Es sollen möglichst ortstypische und naturnahe Materialien verwendet werden.

#### Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:  
Ergänzung der zentralen Wasserversorgungseinrichtung durch Wasserzweckverband Erding Ost erforderlich.

Abwasserbeseitigung:  
zentrale Entwässerungseinrichtung der Stadt Dorfen

Energieversorgung:  
Ergänzung der elektr. Versorgung durch die Stadtwerke Dorfen erforderlich.

Müllentsorgung:  
Die Müllbeseitigung muss durch den Landkreis Erding geregelt werden.

#### Grünordnung

Es werden Festsetzungen zur Durchgrünung mit Bäumen und Eingrünung des Plangebietes getroffen. Im Osten wird eine Fläche von 400 m<sup>2</sup> als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Streuobstwiese festgelegt. Die Streuobstwiese bildet zusammen mit der 3m breiten Eingrünung aus heimischen Sträuchern und Bäumen im Süden den Übergang und Abschluss zum Landschaftsschutzgebiet hin. Als Einfriedung werden Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune festgelegt. Es werden Vorgaben zur Fassadenbegrünung in die Festsetzungen aufgenommen. Die Zufahrt muss wasserdurchlässig ausgeführt werden.

### **C. Umweltbelange**

#### Artenschutz

Der Änderungsbereich wurde von Herrn Scholz vom Umweltplanungsbüro Scholz aus Wurmsham in Bezug auf die Auslösung möglicher Verbotstatbestände untersucht. Es wurde festgestellt, dass durch das Bauvorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst 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.



## 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)

## Immissionsschutz

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten, welche vom Bauwerber hinzunehmen sind.

## D. Verfahren

Sh. Verfahrensvermerke

## E. Auswirkungen der Planung

### Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden vom Grundstücksbesitzer aufgebracht.

Buchbach, den

Dorfen, den 02.08.2024

  
Architekt

BEREITSCHAFT DER ARCHITECTENKAMMER SÜDBAYERNISCHE ARCHITECTENKAMMER SÜDBAYERN  
ARCHITECTIN  
BY  
180 486  
KAMMER DER ÖFFENTLICHEN RECHTSANWÄLTE

  
1. Bürgermeister Heinz Grundner

