



Stadt Dorfen, Landkreis Erding

Bebauungsplan „Eibach West II“

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Architekt:

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von fünf Einfamilienhäusern am Ortsrand von Eibach geschaffen. Grund für das Planungsverfahren ist der Bedarf und die Nachfrage nach Grundstücken für junge, ortsansässige Familien. Zur gesicherten Realisierung der Planungsziele hat die Stadt Dorfen mit Beschluss vom 01.07.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Eibach West 2“ beschlossen und am 18.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Eibach West 2“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (5) 7. und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs erfolgen im Plangebiet durch Neuanlage und planungsrechtlich langfristige Sicherung eines Waldmantels mit Kraut- und Wiesenstreifen entlang eines bestehenden Feldgehölzstreifens.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die die Stadt Dorfen gem. §3, Abs. 1 und §4, Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.09.10 bis zum 26.10.10 durchgeführt hat, wurden folgende Anregungen und Einwände vorgebracht:

a) Private Einwendungen:

Einwendungen mehrerer benachbarter Anlieger richteten sich v. a. gegen die geplanten Gebäudehöhen. Diesen Forderungen wurde Rechnung getragen indem die zulässigen Firsthöhen in der weiteren Planung leicht reduziert wurden. Dies in Form einer Beschränkung der Dachneigung auf 38° bei Wandhöhentyp 4,0 m vorgenommen.

Weitere Einwendungen von benachbarten Anliegern richteten sich grundsätzlich gegen die Ausweisung des Baugebiets. Diese Einwände wurden durch den Stadtrat in der Abwägung nicht weiterverfolgt.

b) IHK München und OBB:

Diese legte Wert auf eine klarere Formulierung bzgl. der zu duldenden Emissionen landwirtschaftlicher Arbeiten. Der Vorschlag wurde in die Änderungen aufgenommen.

c) Landratsamt Erding, Sachgebiet 43, Regionalmanagement/ Bauleitplanung:

Hier wurde die Aufnahme von Höhenfestsetzungen und Beschränkung der Abgrabungshöhe auf 50 cm gefordert. Die Vorschläge wurden in die Planung aufgenommen.

d) Deutsche Telekom:

Hier wurde auf die Telekommunikationsleitung im Planungsgebiet hingewiesen. Die Leitung und der Hinweis auf das Merkblatt für Baumstandorte wurden nachrichtlich übernommen.

e) Landratsamt Erding, Sachgebiet 13, Abfallwirtschaft:

Der Hinweis auf Bereitstellen der Müllgefäße an der Ortsverbindungsstraße wurde aufgenommen.

f) Wasserzweckverband Erding Ost:

Nach Hinweis des WZV wurden die Parzellen 1 und 2 um einen Meter nach Süden verschoben um die bestehende Wasserleitung nicht zu gefährden. Nach einem Ortstermin mit Vertretern der Stadt Dorfen und des WZV wurde festgestellt, dass die Parzelle 3 nicht verschoben werden muß.

Im Rahmen der zweiten Auslegung und Beteiligung, die vom 01.12.2009 bis zum 04.01.2010 durchgeführt wurde, sind folgende Einwendungen eingegangen:

a) Industrie- und Handelskammer München und OBB:

Diese legte Wert auf eine klarere Formulierung bzgl. der zu duldenden Emissionen landwirtschaftlicher Arbeiten auch in der Begründung zum Bebauungsplan. Der Vorschlag wurde aufgenommen und eingearbeitet.

Weitere Einwendungen sind nicht eingegangen, so dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.01.2010 mit Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses am 12.01.2010 gefasst wurde und am 24.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der Flächennutzungsplan nach §8 Abs. 3 BauGB geändert.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der verhältnismäßig geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt. Die Untersuchungsergebnisse des Umweltberichts führen insgesamt zu dem Ergebnis, dass es keine alternativen Planungen gibt, die der Planung für diesen

Bereich vorzuziehen sind. Die bestehenden Zwangspunkte am Standort – u.a. Erschließung, topographische Verhältnisse und Zuschnitt des Grundstücks lassen kaum sinnvolle Planungsvarianten zu. Die vorliegende Planung stellt einen optimierten Lösungsansatz im Vergleich zu Alternativplanungen dar und ist aus umweltplanerischer Sicht sehr gut vertretbar.

ERDUNG, 12.10.2010

Alexander Groh

Dipl.-Ing. Architekt

ANGER | GROH | ARCHITEKTEN

