

Stadt Dorfen, Landkreis Erding

Bebauungsplan

„Grüntegernbach Ost“

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 34 Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser östlich der Ortsmitte des Dorfer Ortsteils Grüntegernbach geschaffen. Grund für das Planungsverfahren ist der Bedarf und die Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für junge, ortsansässige Familien. Zur gesicherten Realisierung der Planungsziele hat die Gemeinde Taufkirchen (Vils) mit Beschluss vom 06.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Grüntegernbach Ost“ beschlossen, der zwei bereits beschlossene Bebauungspläne zusammenfasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Grüntegernbach Ost“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7. und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen 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 innerhalb des Plangebiets durch die ökologische Aufwertung einer Teilfläche im Bereich des Bachlaufs, der das Plangebiet durchfließt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Stadt Dorfen gem. §3 Abs. 1 bzw. §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.05.2016 bis zum 17.06.2016 bzw. 18.05.2016 bis 18.06.2016 durchgeführt hat, wurden folgende wesentliche Anregungen und Einwände vorgebracht:

a) Wasserwirtschaftsamt München:

Die Höhenlage bachseitig gelegener Häuser wurde so angepasst, dass OK Kellerdecke mind. 1,50 m über Normalwasserpegel liegt.

Der Hinweis auf eine wasserdichte Kellerausführung bis 1,50 m über Normalwasserspiegel wurde in den Plan eingearbeitet. Ebenso muss das Niveau privater Gärten mind. 30 cm über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Grünfläche am Bachlauf liegen.

Die Unzulässigkeit von Dachflächen aus Kupfer, Zink und Blei wurde in den Plan aufgenommen.

b) Staatliches Bauamt Freising:

Das Bauamt akzeptierte die Reduzierung der Anbauverbotszone auf 15 m an der ST2086, jedoch wurde in den Plan aufgenommen, dass Baumpflanzungen entlang der Straße mit dem Bauamt abgestimmt werden müssen.

Garagenzufahrten wurden aus dem Sichtdreieck gerückt.

c) Kreisbrandinspektion Erding / Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft:

Die Abmessungen des Wendehammers wurden an die Anforderungen der Feuerwehr und der Abfallwirtschaft angepasst.

d) Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde:

In Absprache mit dem Landratsamt Erding wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

e) Landratsamt Erding, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz:

Die Begründung der städtebaulichen Notwendigkeit, insbesondere der Bedarfsnachweis der Planung wurde ergänzt. Der Bezugspunkt für den Garagenboden und die maximale Wandhöhe für Garagen wurde gestrichen.

f) WZV Isener Gruppe:

Eine vorhandene Wasserhauptleitung wurde als Dienstbarkeit im Plan ergänzt.

g) Private Einwendungen:

Die Einwendungen aus der Familie der Grundstückseigentümer betrafen im Wesentlichen untergeordnete Abänderungen auf Einzelparzellen. Die Parzellenzahl blieb dabei unverändert.

Allgemeine Ergänzung im Plan: Verfahrensfreie Schwimmbecken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

h) Sonstige Änderungen:

Der geplante Fußweg nördlich des Wendehammers entfiel.

Im Rahmen der zweiten Auslegung und Beteiligung, die vom 19.08.2016 bis zum 19.09.2016 durchgeführt wurde, sind folgende Einwendungen eingegangen:

a) Landratsamt Erding, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz:

In der Begründung wurde noch näher auf die Wachstumszahlen des Ortes Grüntegernbach eingegangen.

b) Staatliches Bauamt Freising:

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die ST2086 dürfen keine Einfriedungen der Grundstücke errichtet werden.

c) Private Einwendungen:

Eine Einwendung betraf im Wesentlichen untergeordnete Abänderungen auf Einzelparzellen. Die Parzellenzahl erhöhte sich um 1.

Ein Dorfbewohner brachte Befürchtungen betreffend Hochwassergefahr zum Ausdruck (teilweise mit alternativen Planungsvorschlägen), die durch die Gemeinde geprüft, jedoch nicht nachvollzogen werden konnten.

Zudem wurden die Grundstücksgrößen als für den Ort zu klein erachtet. Die Gemeinde hält die Grundstücksgrößen insbesondere unter der Prämisse des schonenden Landverbrauchs für angemessen, zumal 40% eine Größe von über 600 m² aufweisen.

d) Sonstige Planänderungen:

Aufgrund des Umlegungsverfahrens mussten einige Parzellen angepasst werden. Die Parzellenzahl erhöhte sich um 2.

Die minimale Dachneigung in WA2, WA3 und WA4 wurde von 22° auf 18° reduziert.

Im Rahmen einer erneuten Auslegung und Beteiligung, die vom 15.11.2016 bis zum 29.11.2016 durchgeführt wurde, sind folgende Einwendungen eingegangen:

Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft:

Aufnahme des Planzeichens für die vorhandene „Wertstoffsammelstelle“ am Feuerwehrhaus in den Plan und Aufnahme eines Hinweises zur Müllentleerung für die Parzellen 13 – 15.

Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 14.12.2016 mit Satzungsbeschluss des Stadtrats am 14.12.2016 gefasst und am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Die Ausweisungsfläche liegt im Bereich zwischen Ortskern und Friedhof / Feuerwehrhaus, sowohl nördlich als auch südlich des Bachlaufs und eignet sich sehr gut für gesundes Wohnen innerhalb des Ortsgebiets.

Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine alternativen 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.



Alexander Groh

Dipl.-Ing. Architekt

ANGER I GROH I ARCHITEKTEN