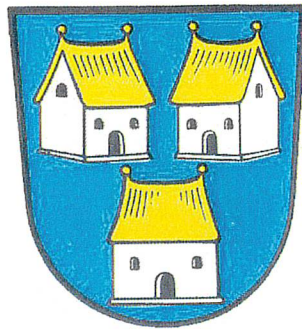


Stadt Dorfen



Bebauungsplan Nr. 93 „Hampersdorf West“

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 03.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Hampersdorf West“ beschlossen. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2016 die Vorentwurfsplanung in der Fassung vom 09.11.2016 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf i. d. F. vom 09.11.2016 hat in der Zeit vom 06.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i. d. F. vom 09.11.2016 hat in der Zeit vom 06.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 14.06.2017 hat in der Zeit vom 10.07.2017 bis 10.08.2017 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i. d. F. vom 14.06.2017 hat in der Zeit vom 10.07.2017 bis 10.08.2017 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i. d. F. vom 15.11.2017 wurde vom Bau- und Umweltausschuss gem. gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 15.11.2017 gefasst.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 30.11.2018, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Ziele des Bebauungsplanes

Der Siedlungsdruck auf die Stadt Dorfen erfordert die Ausweisung neuer Bauflächen. Durch die Nähe zur Stadt mit einer Fuß-Radwegverbindung, die im Bahnhofsbereich mündet und die Verfügbarkeit von Bauflächen bietet sich eine Ortserweiterung für Hampersdorf an. Über ein Bebauungsplanverfahren soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen. Ziel der Planung ist, bezahlbaren Wohnraum für Familien in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie ruhige Freibereiche zu schaffen.

Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Hampersdorf West‘ wurde gemäß §2(4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7. Und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens innerhalb des Umweltberichts mit integrierter Eingriffsregelung gemäß Leitfaden, beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zu Minimierung des Eingriffs, sowie zu dessen Ausgleich wurden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung dargestellt. Die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs erfolgen innerhalb des Plangebiets durch die ökologische Aufwertung des Regegenrückhaltebeckens, sowie eines Feldgehölzes im Norden des Planungsbereiches.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es wurden insgesamt 4 Planungsvarianten ausgearbeitet und dargestellt. Alle Varianten sahen eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in unterschiedlicher Ausdehnung des Geltungsbereichs vor. Es wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten wie eine einfache und doppelte Ringerschließung geprüft. Schließlich wurde die im Bebauungsplanverfahren durchgeführte Variante mit einem reduzierten Geltungsbereich und einer Wendehammererschließung als beste Variante weiterverfolgt.

Die Bebauung entspricht in Dichte, Art und Höhenentwicklung der Nachbarbebauung und fügt sich gut in die Umgebung ein. Die nun vorliegende Planung entspricht den Bedarfsstrukturen auf dem Wohnungsmarkt.

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Wesentlichen wie folgt behandelt:

Bayernwerk AG

Keine Anregung

Regionaler Planungsverband

Keine Anregung

Regierung von Oberbayern

Keine Anregung

Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Keine Anregung

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Keine Anregung

Gesundheitsamt Erding

Keine Anregung

Industrie- und Handwerkskammer für München und Oberbayern

Keine Anregung

Erzbischöfliches Ordinariat München

Keine Anregung

Amt für ländliche Entwicklung

Keine Anregung

Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde

Keine Anregung

Stadtwerke Dorfen

Keine Anregung

Bayerischer Bauernverband

Die festgesetzten Baumpflanzungen werden angepasst. Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen wird aufgenommen.

Bund Naturschutz

Die ordnungsgemäße Einleitung des Oberflächenwassers wird über ein Wasserrechtsverfahren der Stadt Dorfen festgelegt. Das Ergebnis der Bodenanalyse wurde in den Umweltbericht aufgenommen. Eine Mulde im nördlichen Bereich des

Bebauungsplanes wurde aufgenommen, um die angrenzende Bebauung vor unkontrolliert ablaufendem Hangwasser zu schützen.

Staatliches Bauamt Freising

Die Lage der Erschließungsstraße wurde nach Westen verschoben, so dass die Freihaltung der erforderlichen Sichtflächen nach RAST 06 sichergestellt wird. Die Neigung der Erschließungsstraße hält soweit möglich die zulässige Maximalneigung ein. Die Längsneigung folgt im weiteren Verlauf der Topografie.

Kreisbrandinspektion Erding

Der Wenderadius im Bereich des Wendehammers wurde auf das erforderliche Maß erweitert.

Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde

Die Richtung Westen vorgesehene Erschließung wird nicht verändert. Das Gebäudevolumen der Parzelle 1 wurde reduziert und nur eine Wohneinheit zugelassen. Die Garage wurde verkleinert und auf einen offenen Stellplatz verzichtet. Die festgesetzten Baumpflanzungen wurden so verschoben, dass die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten werden. Die Gehölzpflanzungen wurden als autochthone Gehölze festgesetzt und in den Umweltbericht aufgenommen. Das Regenrückhaltebecken wird naturnah ausgeführt und eine Uferhochstaudenflur in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landratsamt Erding, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz

Die Richtung Westen vorgesehene Erschließung wurde nicht verändert. Das Gebäudevolumen der Parzelle 1 wurde reduziert und nur eine Wohneinheit zugelassen. Die Garage wurde verkleinert und auf einen offenen Stellplatz verzichtet. Die mögliche Terrassenfläche wurde in die Grundfläche aufgenommen. Die Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes wurden auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeweitet. Die Doppelhäuser der Parzellen 8-15 erhalten EG und OG. Auf die Aufschüttung im Gartenbereich wurde verzichtet. Dachterrassen sind mit Blick auf den zu wahrenenden Sozialabstand abstandsflächenpflichtig. Im Bereich der Parzellen 8 – 15 wurde die Wandhöhe reduziert und damit die Abstandsfläche eingehalten. Die Mindestabstandsfläche der Wohngebäude von 3 m zur Nachbargrenze wurde eingehalten.

Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft

Wurde zu Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Auf Maßnahmen zum Schutz, zur Sicherung, Nichtüberbauung und Überdeckung von Leitungsanlagen wird hingewiesen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding

Die festgesetzten Baumpflanzungen wurden so verschoben, dass die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten werden. Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen wurde aufgenommen.

Private Stellungnahme

Es sind keine ausgebauten Dachgeschosse vorgesehen und somit keine Dachgauben zulässig. Die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wurde festgesetzt.

Stadt Dorfen



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister