

Gemeinde Straßlach – Dingharting

Bebauungsplan „Hailafing, 2.Änderung“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Inhalt:

1. **Einleitung**
2. **Planungsanlass und Planungsabsicht des Bebauungsplans**
3. **Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**
4. **Verfahrensablauf**
 - 4.1 Aufstellungsbeschluss
 - 4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.3 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - 4.5 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - 4.6 Nochmalige Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. 4 a Abs. 3 BauGB
5. **Ergebnis der Alternativenprüfung**
6. **Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung**

1. **Einleitung**

Nach § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung und setzt ihn durch die ortsübliche Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Dem Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Planungsanlass und Planungsabsicht des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan soll in seinem Änderungsbereich den Bebauungsplan „Hailafing“, rechtskräftig seit 02.09.1985, ersetzen. Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die Flur Nr. 617/6 und 611/2 überplant und dem tatsächlichen Bedarf angepasst werden.

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans „Hailafing“ wurde von der Gemeinde Straßlach-Dingharting bis zum Jahr 1998 keine Befreiungen zugestimmt. Erst ab dem Jahr 1998 wurde von der Gemeinde Straßlach-Dingharting in Teilbereichen Befreiungen zugestimmt, soweit dies ohne Änderung des Bebauungsplans möglich war, um den Bauherren zeitgemäße Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Zwischenzeitlich orientiert sich dieser mehr als 25 Jahre alte Bebauungsplan nicht mehr an den heutigen Gegebenheiten und Bedürfnissen. Bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hailafing“ aus dem Jahr 2002 wurde von der Gemeinde Straßlach-Dingharting eine Anpassung vorgenommen. Insbesondere hat die Errichtung von Doppelhäusern mit Realteilung (siehe zum Beispiel die östlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Grundstücke Flur Nr. 611/1 und 611/5) zwischenzeitlich stark zugenommen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren

Da das Änderungsgebiet bereits bebaut ist, sind Belange des Umweltschutzes wie z.B. Ausgleichsflächen nicht planungsrelevant.

4. Verfahrensablauf

4.1 Aufstellungsbeschluss

Zur gesicherten Umsetzung der Planungsziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach - Dingharting in seiner Sitzung am 25.07.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hailafing, 2. Änderung“ gefasst. Der Beschluss wurde am 22.03.2012 ortüblich bekannt gemacht.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „Hailafing, 2. Änderung“ sowie die Auswirkungen der Planung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 05.10.2011 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 02.04.2012 bis 04.05.2012 im Rathaus der Gemeinde Straßlach – Dingharting statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 05.10.2011 unterrichtet und aufgefordert in der Zeit vom 02.04.2012 bis 04.05.2012 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Seitens der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 26 Stellungnahmen ein, von denen 18 keine Anregungen enthielten. 18 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor:

Landratsamt München, Kreisheimatpfleger; Landratsamt München, Fachbereich Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht; Landratsamt München, Fachbereich Tiefbau,

Verkehrsplanung, kommunale Abfallwirtschaft und Grünordnung; Landratsamt München, Fachbereich Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Deutsche Telekom Technik GmbH Kempten, Staatliches Bauamt Freising, Angelika Luible-Gariboldi, München

4.3 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. In der Sitzung des Bauausschusses am 23.05.2012 wurden die Stellungnahmen vorberaten. Anschließend wurden dem Gemeinderat der Gemeinde Straßlach – Dingharting die Stellungnahmen sowie die Empfehlungen des Bauausschusses in seiner Sitzung am 20.06.2012 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

- Vom Landratsamt München, Sachgebiet Bauleitplanung, wurden fachliche Informationen und Empfehlungen gegeben. Zur Rechtsklarheit ist die im Urplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung zu übernehmen. Damit könne dann die Festsetzung A.4.6 entfallen, in der im Übrigen auf die Festsetzungen des Urplans verwiesen wird. Die Festsetzungen wurden dementsprechend ergänzt.
- Das Landratsamt München, Sachgebiet Grünordnung, hat in seinen fachlichen Informationen und Empfehlungen angeregt, für die Durchgrünung und Gliederung des Straßenraums im Vorgartenbereich die Pflanzung von heimischen Laubbäumen als Hochstamm in der Qualität 18/20 cm vorzusehen. Außerdem soll unter den Hinweisen noch ein Punkt mit dem Verweis aufgenommen werden, dass Rodungen von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden müssen. Die Festsetzungen und die Hinweise wurden dementsprechend ergänzt.
- Das Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, hat auf das mögliche Vorkommen von Fledermäusen, insbesondere in alten Bäumen, hingewiesen und um Ersatzquartiere bei eventuellen Rodungen gebeten. Die Hinweise wurden dementsprechend ergänzt.
- Der Kreisheimatpfleger im Landratsamt München trägt keine Einwände gegen die Planung vor, sofern die gesetzlichen Regelungen für Lärm-, Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz Beachtung finden. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung war nicht veranlasst, da alle Belange bereits in der Planung Berücksichtigung fanden.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzes hin. Da das Grundstück bereits bebaut ist, waren keine Änderung oder Ergänzung der Planung veranlasst.
- Das Bayerische Landesamt für Umwelt regte an, in der Satzung den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB aufzunehmen und für private KFZ-Stellplätze und Wege nur versickerungsfähige Beläge festzusetzen. Die Satzung wurde dementsprechend ergänzt.
- Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH beinhaltet im Wesentlichen nur Sachverhalte, die den späteren Bauvollzug betreffen und nicht in der Bauleitplanung geregelt werden können. Ergänzungen oder Änderungen der Planung sind daher nicht veranlasst.
- Das Staatliche Bauamt Freising verwies auf die Nähe des Plangebietes zur Staatsstraße 2072, auf die Anbauverbotszone im Bereich der Staatsstraße und auf die von der Staatsstraße ausgehenden Lärm-Emissionen. Da diese Belange bereits in der

Planung berücksichtigt sind, war keine Änderung oder Ergänzung der Planung veranlasst.

- Die Grundeigentümerin des Änderungsgebietes bat um Erhalt der bestehenden Garage an der Nordost-Ecke im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und um eine Festsetzung, dass Vordächer und Balkone die Baugrenzen überschreiten dürfen. Da in der Planung ein Gartengeräteraum in Verbindung mit der Garage vorgesehen ist, wurde keine Planänderung vorgenommen. Zur Rechtssicherheit wurde die Festsetzung der Baugrenze dahingehend ergänzt, dass untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 BayBO die Baugrenzen überschreiten dürfen.

Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach - Dingharting in seiner Sitzung am 20.06.2012 gebilligt. Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden. Die Ergebnisse sind in der Planfassung mit Datum vom 20.06.2012 berücksichtigt. Im verfahrensleitenden Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, den Plan öffentlich auszulegen.

4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung in der Fassung vom 20.06.2012 fand in der Zeit vom 09.07.2012 bis 10.08.2012 im Rathaus der Gemeinde Straßlach - Dingharting statt.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung wurden auch das Abwägungsergebnis aus dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB offen gelegt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Hailafing, 2. Änderung“ abgegeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 17 Stellungnahmen ein, von denen 15 keine Anregungen enthielten. 27 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Landratsamt München, Fachbereich Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht; Landratsamt München, Fachbereich Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht.

4.5 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. In der Sitzung des Bauausschusses am 19.09.2012 wurden die Stellungnahmen vorberaten. Anschließend wurden dem Gemeinderat der Gemeinde Straßlach – Dingharting die Stellungnahmen sowie die Empfehlungen des Bauausschusses in seiner Sitzung am 10.10.2012 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

- Das Landratsamt München, Sachgebiet Bauleitplanung, wies darauf hin, dass die Festsetzung über die untergeordneten Bauteile zu präzisieren sei. Diese Präzisierung wurde in den Festsetzungen übernommen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung des Urplanes nur dann gelten würden, wenn sie auch in die 2. Änderung übernommen werden. Da die Gemeinde Straßlach – Dingharting über eine Ortsgestaltungssatzung verfügt, ist hier keine Änderung der Planung veranlasst. Zusätzlich wurde die Präambel gemäß Hinweis ergänzt.

- Wegen der Nähe des Änderungsgebietes zur Staatsstraße 2072 und den damit verbundenen Lärmemissionen wurde vom Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz darauf hingewiesen, mit einem Schallschutzgutachten die Lärmsituation abzuklären. Passive Schallschutzmaßnahmen sind dann in die Festsetzungen einzuarbeiten. Dies schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde erstellt und das Ergebnis in die Festsetzungen und die Begründung eingearbeitet.

Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach - Dingharting in seiner Sitzung am 10.10.2012 gebilligt und die nochmalige Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden. Die Ergebnisse sind in der Planfassung mit Datum vom 10.10.2012 berücksichtigt. Im verfahrensleitenden Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, den Plan nochmals öffentlich auszulegen.

4.6 Nochmalige Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. 4 a Abs. 3 BauGB

Die nochmalige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB der Planung in der Fassung vom 10.10.2012 fand in der Zeit vom 29.10.2012 bis 12.11.2012 im Rathaus der Gemeinde Straßlach - Dingharting statt.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 3 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung wurden auch das Abwägungsergebnis aus dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB offen gelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Hailafing, 2. Änderung“ abgegeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 15 Stellungnahmen ein, von denen 14 keine Anregungen enthielten. 29 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Landratsamt München, Fachbereich Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht.

In der Sitzung des Bauausschusses am 12.12.2012 wurde die Stellungnahme vorberaten. Anschließend wurde dem Gemeinderat der Gemeinde Straßlach – Dingharting die Stellungnahme sowie die Empfehlung des Bauausschusses in seiner Sitzung am 19.12.2012 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

- Die Festsetzung A.6 wurde redaktionell angepasst, eine erneute Auslegung war daher nicht erforderlich.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Hailafing, 2. Änderung“ einschließlich der Begründung in der Fassung vom 10. Oktober 2012 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 19. Dezember 2012 als Satzung beschlossen.

Im verfahrensleitenden Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt nach § 10 Abs. 3 BauGB den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

5. Ergebnis der Alternativenprüfung

Da es sich hier um die Änderung eines Teilgebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hailafing“ handelt, erübrigt sich eine Prüfung von Alternativen.

6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

Grundsätzlich kann jede Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichem Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unter der Berücksichtigung normativer Vorgaben in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Von diesem Grundsatz hat die Gemeinde Straßlach - Dingharting im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hailafing, 2. Änderung“ Gebrauch gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hailafing, 2. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 3.341 m².

Das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Straßlach - Dingharting formuliert eine maßvolle städtebauliche Überplanung von bestehenden Bebauungsplangebieten oder deren Teilbereichen, die aufgrund ihrer veralteten Festsetzungen nicht mehr zeitgemäße Bauformen ermöglichen.

Hier ist insbesondere die Zulassung von realgeteilten Doppelhäusern auf bereits bebauten Grundstücken zu nennen. Dies dient auch dazu, dass in bestehenden bebauten Gebieten eine gewisse Verdichtung die Erschließung neuer Baugebiete ersetzen kann und die zusätzliche Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird.

Der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach - Dingharting hat in seiner Sitzung am 19.12.2012 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hailafing, 2. Änderung“ in der Fassung vom 19.12.2012 gefasst und die Verwaltung beauftragt den Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Begründung sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.

Straßlach, den 21.02.2013

Hans Sienerth
(Erster Bürgermeister) (Siegel)

aufgestellt:

Architekten
Dipl. Ing. Bernd Jäger
Dipl. Ing. Peter Jäger
Franz-Josef-Strauß-Str. 2
82041 Oberhaching
Architekten@bpJaeger.de