

Gemeinde

# Eitting

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 31

Eitting, Müllerpoint

Grünordnungsplanung  
und Umweltbericht

Landschaftsplaner Max Bauer  
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3  
85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-36      Bearb.: Gra/Ri/Vö/Ma

Plandatum

20.10.2009  
29.11.2011  
05.03.2012

## Begründung

Inhalt

|    |   |
|----|---|
| 1  | Planungsanlass                          |
| 2  | Bestand und städtebauliche Situation    |
| 3  | Planungsrechtliche Situation            |
| 4  | Planungsziele                           |
| 5  | Inhalt des Bebauungsplans               |
| 6  | Grünordnung                             |
| 7  | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung |
| 8  | Immissionsschutz                        |
| 9  | Verkehrliche Erschließung               |
| 10 | Bodenordnende Maßnahmen                 |
| 11 | Ver- und Entsorgung                     |
| 12 | Zusammenfassende Erklärung              |
|    | Umweltbericht                           |

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 103/7, 177 T, 180 T, 620/2 T, 1710, 1711, 1711/4 T, 1712/1 T, 1712/4 T, 1715, 1716, 1716/3, 1717, 1718, 1718/2 und 1729/2 Gemarkung Eitting.

## 1 Planungsanlass

Der Gemeinderat von Eitting hat im Mai 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Er erhielt die Bezeichnung „Nr. 31 Eitting, Müllerpoint“. Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Eitting, in unmittelbarer Nähe zum Mittleren Isarkanal. Ziel der Planung ist die Realisierung von Wohnungsbau und die Ortsrandarrondierung.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden durch den Landschaftsplaner Max Bauer erarbeitet.

## 2 Bestand und städtebauliche Situation

Wie bereits erwähnt befindet sich das geplante Wohngebiet am nordwestlichen Rand des Ortsteils Eitting. Es umfasst insgesamt eine Größe von rund 2,24 ha. Im Norden des Plangebietes verläuft die St.-Georg-Straße. Zwischen der Straße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich einer der Eittinger Friedhöfe (der andere liegt an der St. Georg Pfarrkirche in der Ortsmitte). Im Zuge der Bebauungsaufstellung wird auch über eine Erweiterung der Friedhofsflächen nachgedacht.

Von der St.-Georg-Straße zweigt eine Stichstraße ab, die zu einer Stellplatzanlage für Flughafenbesucher führt (Parkservice IRL). Sie markiert den westlichen Plangebietsrand und wird in den Umgriff einbezogen, da sie zukünftig auch als Haupteinfahrt für das neue Wohngebiet darstellen wird. Da die Straße sowohl der Erschließung des Neubaugebietes wie auch des Parkservices dient, erfolgen ein dementsprechender Ausbau und immissionsschutzrechtlichen Überlegungen. Westlich an diese Straße schließt direkt der Mittlere Isarkanal an, sodass die geplanten Wohngebäude entlang der Sticherschließung lediglich 25 – 30 m vom Kanal entfernt liegen.

Für den Bereich des Parkservices IRL wurde ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt (Sondergebiet), der bereits Rechtskraft besitzt. Im Laufe des Verfahrens ist eine Grenzregelung herbeigeführt worden, sodass die nordöstliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Müllerpoint begradigt werden konnte und zur leichteren Aufteilung der Grundstückszuschneide und Anlage der Erschließungsstraßen beitragen konnte. Da vom Parkplatz Lärmemissionen ausgehen, die sich negativ auf das Wohnen auswirken können, werden aktive Lärmschutzmaßnahmen verwirklicht.

Im Südosten und Süden grenzen mit einigen landwirtschaftlichen Hofstellen und einigen Wohnhäusern gemischt bebaute Bereiche an das Plangebiet an (im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt). Die vereinzelt landwirtschaftlichen Hofstellen wirken sich allerdings nicht störend auf die neue Wohnbebauung aus.



Die Bebauung in der Umgebung ist weitgehend ein- oder zweigeschossig. Die Anpassung an die Bebauungsstruktur wird über die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt.

Bisher wurde das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Gelände ist nahezu eben.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Seit der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitting (in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.02.2006) wird für den Bereich des Bebauungsplans W – Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 Eitting, Müllerpoint wurde vom Gemeinderat Eitting am 14.05.2006 beschlossen. Im Sinne des § 30 BauGB wird dieser als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Zwar befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens München gemäß § 12 LuftVG. Die Bauhöhenbeschränkung wird jedoch durch die vorgesehene Planung weit unterschritten. Während der Bauausführungsphase obliegt das Einholen evtl. notwendiger Genehmigungen für das Aufstellen von Kränen etc. dem Bauunternehmen.

### 4 Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, den Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu decken. Das Baugebiet orientiert sich in seiner Baustruktur und Wohndichte an dem vorhandenen Siedlungscharakter des Ortsteils Eitting und passt sich an die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes an. Es füllt damit die bauliche Lücke zwischen dem nordwestlichen Eittinger Ortsrand und dem Mittleren Isarkanal in einem Bereich, der bereits jetzt schon von drei Seiten umbaut ist.

Die Realisierung des neuen Wohngebietes unterstützt die sinnvolle Siedlungsarrondierung im Notzinger Osten, indem die vorhandene Lücke zwischen bebautem und unbebautem Bereich geschlossen wird.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch unterschiedliche Maßnahmen gemildert. Dies stellt sich nicht nur in der Anlage öffentlicher Grünflächen dar und in der aufgelockerten Bebauungsstruktur dar, sondern auch in der Ausweisung externer Ausgleichsflächen.

### 5 Inhalt des Bebauungsplans

Von dem ca. 2,24 ha umfassenden Geltungsbereich des Bebauungsplans sind rund 0,47 ha als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die neu anzulegenden öffentlichen Grünflächen belaufen sich auf insgesamt 0,12 ha. Der Großteil des Umgriffs, also rund 1,65 ha besteht aus privater Grundstücksfläche. Die Summe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt rund 0,38 ha, aufgeteilt auf 32 potenzielle Bauparzellen: Innerhalb des Baugebietes können 12 Doppelhaushälften

ten und 20 freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Es werden Bauparzellen unterschiedlicher Größe zur Verfügung gestellt, die Grundstücksgrößen variieren zwischen 311 qm und 684 qm.

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen wie nicht störende Gewerbebetriebe oder Tankstellen werden ausgeschlossen, um den ruhigen Wohncharakter dauerhaft zu sichern.

Aufgrund der Ortsrandlage und der Anpassung an die südlich und südöstlich angrenzende Bestandsbebauung, wird die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei je Wohngebäude (eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung) begrenzt.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundfläche je Bauparzelle, die Bestimmung der Geschossigkeiten und die Angabe der höchstzulässigen Wandhöhen bestimmt.

Die Grundflächen, die in absoluten Zahlen angegeben werden, sehen grundsätzlich für die Doppelhausgrundstücke maximal 90 qm und für Einzehausgrundstücke maximal 135 qm vor. Ausnahmen davon bilden die Bauparzellen 1, 13 und 14, auf denen nur Einzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 120 qm entstehen dürfen. Zu begründen ist diese Festsetzung damit, dass es sich im Vergleich zu den meisten anderen Einzelhausparzellen um kleine Grundstückszuschnitte handelt, auf denen eine zu dichte Bebauung (die sich darüber hinaus nicht mit der durchschnittlichen GRZ des Plangebietes vertragen würde) verhindert werden soll. Aus den maximal zulässigen Grundflächen je Bauparzelle lässt sich aufgrund der individuellen Zuschnitte der Grundstücke eine GRZ von 0,20 bis 0,25 für das Gesamtgebiet ermitteln.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, also durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, durch Nebenanlagen sowie durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,40 überschritten werden. Außerdem darf die höchstzulässige Grundfläche geringfügig überschritten werden durch Wintergärten, Terrassen, Balkone und Loggien.

Auf die Festsetzung der Geschossfläche oder der Geschossflächenzahl für das Gesamtgebiet wird verzichtet. Durch die Regulierung der maximalen Wandhöhen sowie der Geschossigkeiten wird vorgegeben, dass nur ein- oder maximal zweigeschossige Baukörper entstehen können. Nähere Ausführungen zur Staffelung der Gebäudehöhen sind dem nachfolgenden Kapitel dieser Begründung zu entnehmen.

#### 5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept sieht ein attraktives, aufgelockertes Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern am Mittleren Isarkanal vor, das die bestehende Baulücke zwischen dem ‚ausgefransten‘ nordwestlichen Ortsrand und der im Norden errichteten Stellplatzanlage schließt. Dabei wird an das bestehende Erschließungssysteme für den Parkservice angeschlossen.



Zur Sicherung der aufgelockerten Ortsrandbebauung wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der überwiegende Anteil (rund 2/3 des Plangebietes) wird mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut, während entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Baureihe mit Doppelhäusern entstehen soll. Durch die restriktive Anordnung der Baugrenzen und Flächen für Garagen in diesem Bereich soll entlang der Erschließungsstraße eine geschlossene ‚Kettenbebauung‘ entstehen. Die im Vergleich zum restlichen Bebauungsplangebiet dichtere Bebauung dient dem Zweck der Abschottung der dahinter liegenden, ruhigen Wohnbauflächen vom Verkehrslärm der westlichen Erschließungsstraße, über die auch der an- und abfahrende Verkehr für den Parkservice IRL abgewickelt wird.

Im übrigen Bebauungsplangebiet werden die Bauräume großzügiger und teilweise sogar zusammenhängend ausgewiesen. Hier wird den zukünftigen Bauherren ein gewisser Gestaltungsspielraum bei der Positionierung der Hauptgebäude und Garagen auf den Bauparzellen eingeräumt. Durch die Regulierung der Tiefe der Baufelder wird trotz gestalterischer Freiheit gewährleistet, dass die Bebauung straßenbegleitend erfolgt und neben möglichen kleineren Vor- und Rücksprüngen der Gebäudekörper die rückwärtigen Grundstücksbereiche un bebaut bleiben. Soweit wie möglich werden die attraktiven westlichen und südlichen Grundstücksflächen dadurch als spätere Gartenflächen gesichert. Wo diese nicht möglich ist – insbesondere ist dies bei den zusammenhängenden Doppelhäusern im Westen des Plangebietes der Fall – wird über die vorgeschlagene Grundstücksteilungen darauf geachtet, dass tiefe Grundstückszuschnitte und zusammenhängende Gartenbereich entstehen, die trotz Ostgarten für eine ausreichende Belichtung / Besonnung sorgen.

Entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze werden die Hauptfirstrichtungen der Gebäude und zum Teil auch der Garagen mit geneigten Dächern vorgeschrieben, um eine einheitlich traufständige und straßenbegleitende Bebauung zu erzielen. Insbesondere bei den Doppelhausgrundstücken wird damit ein einheitliches Erscheinungsbild gewahrt. Im restlichen Plangebiet zwecks Ermöglichung einer abwechslungsreichen Bebauung in dem Neubaugebiet offen gehalten, ob die Hauptgebäude giebel- oder traufständig zur Straße errichtet werden.

Insgesamt betrachtet werden die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Stellung und Ausführung der Baukörper auf ein Mindestmaß beschränkt. Als notwendig wird jedoch die einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft erachtet. Zu diesem Zwecke beinhaltet der Bebauungsplanentwurf detaillierte Festsetzungen zu den Dachaufbauten und zur Materialität der Dachflächen.

Die neu auszuweisenden öffentlichen Grünflächen dienen der optischen Auflockerung und Steigerung der Wohnqualität. Auf der für die Bebauung wenig attraktiven Fläche mit dreieckigem Zuschnitt im Süden des Planbereichs wird ein Spielplatz angelegt, der den Familien mit Kindern aus dem Gebiet zugute kommt. Aufgrund der zentralen Lage ist er von allen zukünftigen Wohngebäuden aus schnell und sicher zu erreichen. Verkehrswege mit Durchgangsverkehr, wie beispielsweise die viel befahrene Haupterschließungsstraße im Westen des Plangebietes, müssen auf dem Weg dorthin nicht überquert werden. Auch die mögliche Erweiterung des Friedhofs an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In den ersten Entwurfsfassungen zum Bebauungsplan wurde eine südlich angrenzende Teilfläche des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes Fl.Nr. 1714/1 in den Umgriff einbezogen (wodurch eine Schlaufenerschließung statt der nun vorhandenen Stichstraße



Benerschließung für den östlichen Planbereich möglich war). Allerdings spricht sich der Grundstückseigentümer bisher gegen eine Einbeziehung in den Bebauungsplanumgriff aus.

Die Homogenität der Gebäudekubaturen wird über die Regelung der Wandhöhen in Zusammenhang mit den Festsetzungen der Geschossigkeiten und der Dachneigungen erreicht.

Auf diese Weise entstehen innerhalb des Neubaugebietes entweder zweigeschossige Wohnbauten mit flacherer Dachneigung oder eingeschossige Gebäudekörper mit steilerer Dachneigung. Auch wenn die absoluten Firsthöhen nicht bestimmt werden, ergeben sich so dennoch aufeinander abgestimmte bzw. harmonisch wirkende Gebäude. Durch die Ausweisung unterschiedlicher Geschossigkeiten ergibt sich zusätzlich eine Höhenstaffelung im Gebiet: Zweigeschossige Bebauung befindet sich entlang der westlichen und östlichen Haupterschließungsstraßen sowie entlang der Schlaufenerschließung. Einzig bei den Doppelhäusern an der westlichen Plangebietsgrenze ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit zwei festgesetzt. Dies hat den Hintergrund, dass, wenn die beiden Hauseinheiten nacheinander gebaut werden, die nachbauenden Bauherren sich an der bereits vorhandenen Haushälfte orientieren müssen. Ein weiterer Hintergrund ist der Verkehrslärm der westlich der Doppelhäuser gelegenen Erschließungsstraße, für die geschlossene Häuserzeile eine Lärmschutzfunktion übernimmt. Im Innern und am südlichen und südöstlichen Plangebietsrand hingegen werden maximal zweigeschossige Bauten, deren zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt vorgeschrieben. Damit wird auf die Nähe zum Ortsrand und zur bestehenden Bebauung reagiert. Alternativ hierzu kann jedoch auch ein Haustyp mit zwei Vollgeschossen, etwas niedrigerer Wandhöhe und sehr flacher Dachneigung (10-20°) gewählt werden, der ohne Dachausbau und den damit verbundenen Aufbauten auskommt.

Das zu überplanende Gelände ist nahezu eben. Daher kann die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, die der Erschließung der jeweiligen Bauparzelle dient, als Bezugspunkt für die Höhenangaben herangezogen werden.

## 6 Grünordnung

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung soll das Siedlungsbild des vorher unbebauten Bereichs aufgelockert, der Eingriff in die Landschaft gemindert und die Begrünung der privaten Baugrundstücke sichergestellt werden. Für die Bepflanzung der Grundstücke werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet, die der Pflanzliste als Bestandteil der textlichen Festsetzungen zu entnehmen sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich kein erhaltenswerter Gehölzbestand. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Vielzahl straßenbegleitender Bäumen als zu pflanzend festgesetzt. Diese lockern das Siedlungsbild auf und dienen der Gliederung des Straßenraums.

Weiterhin werden insgesamt zwei kleinere Bereiche als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen im Gebiet wurde bereits bei der Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes für das Bebauungsplangebiet thematisiert (siehe Kapitel 5.3).

In der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Zusammenhang mit der Ausweisung der Wohnbaufläche auch eine westliche und östliche Ortsrandeingrünung des Bereichs dargestellt. Der östliche Grünstreifen ist nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen worden, weil er bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für das Sondergebiet IRL-Parkplätze einbezogen und mittlerweile auch realisiert wurde: Zwischen der Lärmschutzwand (siehe Kapitel 9) und der neu anzulegenden Erschließungsstraße befindet sich eine breite Grünfläche als Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist die Eingrünung bzw. der Schutzstreifen von der westlichen Haupterschließungsstraße bis zum Mittleren Isarkanal. Dieser zwischen 15 und 20 m breite unbebaute Bereich wird dauerhaft beibehalten, um eine negative Beeinträchtigung durch heranrückende Bebauung zu verhindern.

#### 7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Plan zwingend vorzunehmen. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Demnach ist das Plangebiet gemäß der Matrix dem Typ B mit einem Kompensationsfaktor von 0,2-0,5 zuzuordnen. Wegen der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet verringert sich die Eingriffsschwere. Der Faktor wird daher mit 0,25 festgelegt. Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 5.360 qm. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird komplett außerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

#### 8 Immissionsschutz

Nach dem bisherigen Stand des LEP Bayern 2006 und des Regionalplans liegt das Plangebiet mit seinem nördlichen Abschnitt innerhalb der Teilzone Ci und mit seinem nördlichen Abschnitt innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung des Münchener Verkehrsflughafens.

In diesem Fall erfolgt die Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes vor dem Hintergrund, dass der geplante Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung weiter nach Norden verschoben wird und ca. 100 m vom Plangebiet entfernt zum Liegen kommt. Hintergrund der zukünftigen Änderungen ist zum einen die Novellierung des Fluglärmschutzgesetzes (Juni 2007), in dem die Einhaltung bestimmter Lärmschutzbereiche gefordert wird (die mit den jetzigen nicht deckungsgleich sind), und zum anderen das laufende Planfeststellungsverfahren zur dritten Start- und Landebahn am Münchener Flughafen.

Das Bebauungsplangebiet liegt damit zukünftig nicht mehr innerhalb der Zone Ci, jedoch noch immer innerhalb des kombinierten Tag- und Nachtschutzgebietes für den Flughafen München (gem. Änderungsgenehmigung der Regierung von Oberbayern vom 23.03.2001).

Auch werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die Neubauten festgesetzt, die sich an den empfohlenen Gesamtschalldämmmaßen und Schallschutzfenstern für die innere Teilzone Ca beziehen.



Die Lage an der Stichstraße, die auch der Erschließung der Stellplatzanlage IRL dient, kann aufgrund der zu Tages- wie Nachtzeiten an- und abfahrenden PKW zu Lärmimmissionen im westlichen Abschnitt des Plangebietes führen. Aus diesem Grund werden zeichnerische und textliche Festsetzung zur Lärminderung getroffen: Einerseits erfolgt ein baulicher Lärmschutz für die im Innern des Gebietes liegenden Wohnhäuser über die geschlossene ‚Kettenbebauung‘ und vorgeschriebene zwingende Zweigeschossigkeit entlang der emittierenden Straße. Zum Schutz der an dieser Verkehrsfläche angeordneten Doppelhäuser werden des Weiteren passive Lärmschutzmaßnahmen über eine Grundrissorientierung vorgeschrieben. Die lärmempfindlichen Bereiche wie Schlafzimmer oder Aufenthaltsräume müssen zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Das zu erwartende Lärmaufkommen, das von der Stellplatzanlage selber ausgeht wurde bereits durch realisierte Maßnahmen zum aktiven Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Parkservice IRL angegangen. Direkt an der Grenze zum Parkplatz wurde eine hohe Lärmschutzwand errichtet. Durch die zusätzliche Eingrünung des Bereiches zwischen der Lärmschutzwand und der neu anzulegende Erschließungsstraße für das Bebauungsplangebiet Müllerpoint entsteht zwischen der Stellplatzanlage und der zukünftigen Wohnbebauung ein ausreichend großer Abstand.

Da das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet in einem Ortsteil angesiedelt ist, in dem traditionell auch Landwirtschaft betrieben wird, sind gelegentlich anfallende Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen hinzunehmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die im Süden an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe auf dem Flurstück Nr. 177 und 1714/1 nicht schädlich auf die neu zu schaffende Wohnbebauung auswirken, weil hier kaum noch Tierhaltung betrieben wird.

## 9 Verkehrliche Erschließung

Als Haupteerschließung des Gebietes dient, wie bereits an anderer Stelle erwähnt, die bestehende Stichstraße, die von der St.-Georg-Straße abgeht und bislang ausschließlich der Zuwegung zum Parkservice IRL diente. Im Norden des Plangebietes, im Bereich der Einfahrt zur Stellplatzanlage, zweigt die Erschließung in Richtung Südosten ab. Über diese werden die Häuserzeilen entlang des Grünstreifens und der Lärmschutzwand zum Parkservice erschlossen. Die rückwärtigen Bauflächen im Südosten und Südwesten des Plangebietes werden über eine Schlaufenerschließung und eine Stichstraße mit Wendehammer angedient. Der Wendehammer hat einen Durchmesser von 16,0 m, sodass PKW hier ohne Probleme rangieren können. Die rund 4,0 m breite Mühlbachstraße, die im Südosten des Wohnbaugebietes verläuft, ist in den Umgriff des Bebauungsplans teilweise einbezogen worden. Die erwähnte Stichstraße wird über ein ca. 2,5 m breites, neu anzulegendes Verbindungsstück als Fuß- und Radweg an die Mühlbachstraße angeschlossen.

Die Straßenräume sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Mit einem einheitlichen Straßenquerschnitt von 6,0 m bieten die auszubauende Bestandsstraße am westlichen Plangebietsrand sowie die neu entstehenden Erschließungsstraßen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern ausreichend Platz.

Ziel ist es, verkehrsarme Räume zu schaffen, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben. Die Einengungen der Fahrbahn durch die Stellplätze sowie kleinere Ein-



buchtungen mit Straßenverkehrsflächengrün bewirken eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und machen das Innere des Wohngebietes für den Durchgangsverkehr, der beispielsweise durch die Besucher der Stellplatzanlage hervorgerufen werden könnte, unattraktiv. Die Straßenräume werden durch die Pflanzung von Bäumen aufgewertet.

Mit 0,47 ha öffentlicher Verkehrsfläche nimmt der Erschließungsflächenanteil im Bebauungsplangebiet einen relativ hohen Flächenanteil ein. Es kommt sowohl an der westlichen, wie auch an der östlichen Plangebietsgrenze zu einer einseitigen Erschließung. Durch die spezifische Lage des Plangebietes unmittelbar am Mittleren Isarkanal und an der Stellplatzanlage des Parkservices IRL kann dies jedoch gerechtfertigt werden: Die Bestandsstraße am westlichen Plangebietsrand wird durch die Errichtung des neuen Wohngebietes zukünftig doppelt genutzt (Haupterschließung für das Wohngebiet und, wie bisher, Zufahrt zum Parkservice). Die einseitige Erschließung entlang der östlichen Plangebietsgrenze dient dazu, einen ausreichenden Abstand zur Lärmschutzwand des Parkservices IRL zu schaffen, sodass die ausreichende Belichtung der Hauseinheiten sichergestellt werden kann.

Der ruhende Verkehr wird neben den erwähnten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum auf den privaten Grundstücken untergebracht. Je Baugrundstück wird Platz für eine Doppelgaragen bereitgestellt. Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Aufgrund der zum Teil sehr großzügig ausgewiesenen Bauräume ist es für die Bauausführung unproblematisch, dass die Flächen für Garagen teilweise innerhalb der Baugrenzen liegen.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne der Vorschriften des BauGB notwendig.

11 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem und über die neu anzulegende Kanalisation im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung findet im Trennsystem statt. Alle Bauvorhaben müssen vor Abschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

Zudem ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die ortsnahe Versickerung unterstützt die Regenerierung des Grundwasserhaushalts und entlastet die anzulegenden technischen Bauwerke.

Das Gebiet wird mit Erdgas versorgt. Hierzu kann an das bestehende System angeschlossen werden.

Gemeinde:

Eitting, den 30.01.2013  
.....  
.....  
(Georg Wiester, Erster Bürgermeister)

## 12 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung muss nach § 10 Abs. 4 BauGB folgende Angaben enthalten:

- Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.  
Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

### Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gibt es von seiten der Abteilungen des Landratsamts Erding keine grundsätzlichen Einwendungen, allerdings wurde eine Reihe von Anregungen gegeben und diese auch abgewogen, bzw. größtenteils dann auch eingearbeitet.

Von Seiten der Kreisbrandinspektion wurden Anregungen zur Ausgestaltung der Erschließungsstraßen und zum Hydrantennetz gegeben.

Von der Abteilung „Abfallwirtschaft“ des Landesamts Erding wird die Anlage eines Wendehammers mit 22 m Durchmesser gefordert. Aus ortsplanerischen Gründen erscheint diese Forderung überzogen, weshalb die Gemeinde eine Lösung anstrebt, bei der die betroffenen Anwohner die Mülltonnen an einen gemeinsamen Sammelplatz stellen.

Von der Abteilung Technische Bauaufsicht/Bauleitplanung wurden einige redaktionelle Anlagen korrigiert, bzw. eingearbeitet.

Den Einwendungen hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden für bauliche Nutzungen wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung Rechnung getragen und zu Gunsten der jetzigen fortentwickelten Nutzungen entschieden. Die Bauflächen befinden sich zudem im Rahmen des bebauten Ortsbereichs.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat im Plan vorgesehene Immissionsschutzfestsetzungen kritisch betrachtet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Wesentlichen in die Planung eingearbeitet.

Die Untere Naturschutzbehörde hat dem vorgelegten Ausgleichskonzept im Wesentlichen zugestimmt, möchte aber künftig verstärkt Ausgleichsmaßnahmen im Umgriff des Bebauungsplans verankert sehen und landwirtschaftliche Böden schonen. Dies wurde bei der Auswahl der Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Die Einwendungen des Landesamts für Denkmalpflege – Abt. Bodendenkmäler – werden zur Kenntnis genommen. Weitere Maßnahmen erscheinen im Vorfeld der Ausführung nicht notwendig, da sich die überplante Fläche außerhalb der dargestellten Flächen für vermutete Bodendenkmäler befindet.

Die Hinweise der DB Service Immobilien GmbH, der DB Energie, des Wasserzweckverbands Moosinning, der Industrie- und Handelskammer, des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Flughafen München GmbH und E.ON Wasserkraft werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung soweit als möglich berücksichtigt, bzw. eingearbeitet.

Einwendungen von Bürgern liegen nicht vor.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichts ausführlich abgehandelt, der Eingriff im Rahmen der naturschutzrechtlich erforderlichen Regelung ausgeglichen.

Standortalternativen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung geprüft und abgeklärt.