

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Inhalt der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eyendorf-Oberdorf“ verfolgt die Gemeinde Eyendorf das Ziel, weitere Nachverdichtungspotenziale innerhalb der vorhandenen Dorflage zu schaffen. Der Bebauungsplan soll dabei in Verbindung mit einer örtlichen Bauvorschrift die angestrebte bauliche Entwicklung von Eyendorf mit den Gegebenheiten des Bestandes in Einklang bringen.

Das Plangebiet umfasst das Oberdorf der Ortslage Eyendorf. Neue Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) und 2a BauGB wurde parallel zum Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil der Begründung ist.

Es bestand kein zusätzlicher Untersuchungsaufwand. Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden vollzieht sich innerhalb der vorhandenen Ortslage des Oberdorfes, so dass Eingriffe weitestgehend vermieden werden können. Durch die Planung wird ein Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet, der aus der Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,25 bzw. von 0,25 auf 0,3 resultiert. Der Eingriff vollzieht sich ausschließlich auf Grundstücken, die bereits bebaut sind oder als „Baulücken“ innerhalb der bebauten Ortslage liegen. Eine Bebauung und somit Versiegelung des Bodens war somit bereits vor Aufstellung dieser 2. Änderung zulässig.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten bzw. anzuwendenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit dem vom Rat der Gemeinde Eyendorf am 12.06.2018 gebilligten Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Der Planentwurf wurde in einigen Punkten ergänzt und hinsichtlich seiner Regelungen im Sinne des „Bestimmtheitsgebots“ klarer gefasst. Die Regelungen können nun den Grundstücken bzw. den vorhandenen Gebäuden zugeordnet werden. Das Erfordernis der Gestaltungsvorschriften und die Regelungen zur Berücksichtigung der Bestandssituation (Grundstücksgrößen, Bebauung) werden in der Begründung ausführlicher erläutert.

Der Rat der Gemeinde Eyendorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 04.06.2019 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.08.2019 bis 09.09.2019. Parallel erfolgte die Behördenbeteiligung. Die Offenlage führte zu keiner Änderung der Planinhalte.

Der Rat der Gemeinde Eyendorf hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 3 „Eyendorf-Oberdorf“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung nutzt Innenentwicklungspotenziale. Vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung wurden keine Standortalternativen in Erwägung gezogen.

Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiete fest und orientiert sich damit an den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Eyendorf. Die Belange der Landwirtschaft werden somit ebenso berücksichtigt wie der Schutzanspruch der Wohnnutzungen und des angrenzenden Landschaftsraums.

Verschiedene Planalternativen wären in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung denkbar. Die Festsetzungen stellen Erfahrungswerte der Gemeinde aus anderen Baugebieten dar und sie sind angemessen. Andere Maße baulicher Nutzung als die gewählten festzusetzen, drängen sich nicht auf.