



**Gemeinde Berglern**  
**Bebauungsplan Eittinger Straße Zentrum**  
**1. Änderung**  
**Begründung**

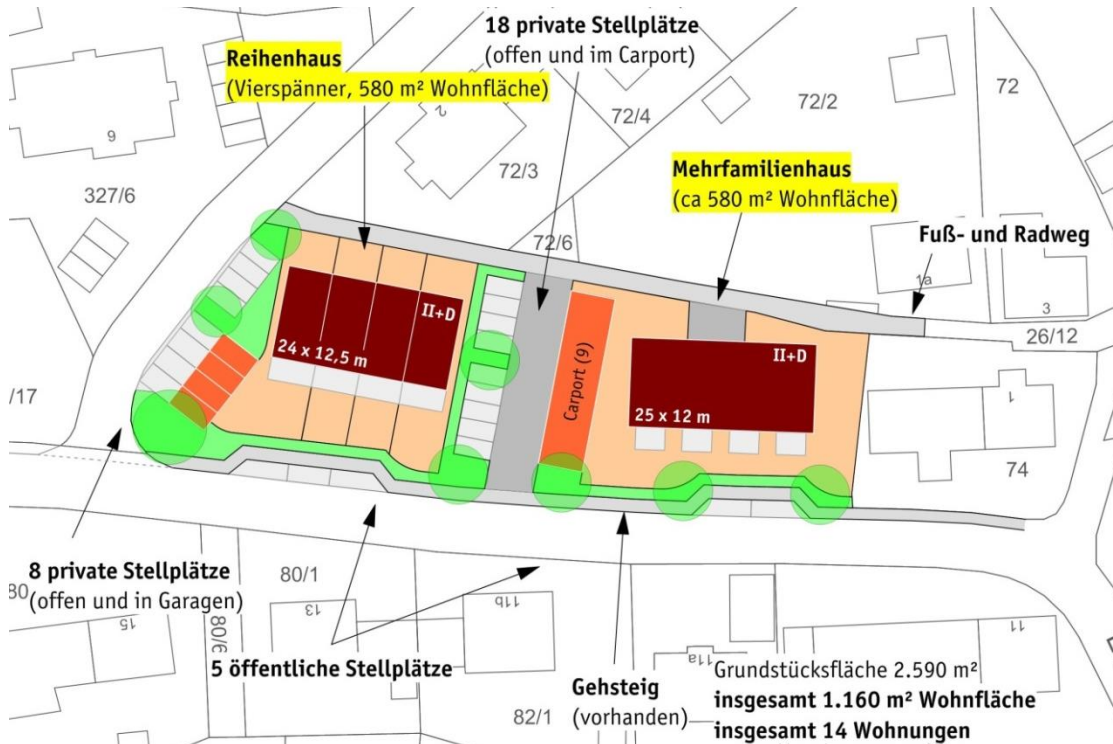
15. Oktober 2020

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung .....	3
2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	3
3	Ursprüngliche Begründung .....	4
4	Verfahren .....	4
5	Flächen .....	4
6	Städtebaulicher Entwurf .....	5
7	Änderungen .....	6
	7.1 Änderung zeichnerischer Festsetzungen .....	6
	7.2 Änderung textlicher Festsetzungen .....	7
8	Hinweise.....	9
9	Anlage - Höhenplan .....	10
10	Zusammenfassung .....	10

## 1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Berglern hat den Bebauungsplan Eittinger Straße für ein gemeindeeigenes Grundstück im Jahr 2017 aufgestellt, um die planerischen Vorgaben für eine dichte Wohnbebauung im Geltungsbereich festzulegen, die auf die vorhandene Umgebung abgestimmt ist. Der Bebauungsplan wurde für ein Mehrfamilienhaus mit bis zu zehn Wohnungen und ein Reihenhaus mit vier Teilgebäuden konzipiert (siehe Abbildung).



Die Gemeinde hat das Baugrundstück inzwischen an einen Bauträger verkauft. Bei der Objektplanung und Vermarktung hat sich gezeigt, dass es für die Reihenhausteilgebäude bisher keine Nachfrage gibt, anders als zu den Wohnungen im Mehrfamilienhaus. Der Bauträger hat deshalb beantragt, statt des Reihenhauses ein zweites Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen zuzulassen.

Da eine baldige Realisierung des Bebauungsplans dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde entspricht, Innenentwicklungen zum Bau von Wohnungen zu nutzen, nimmt sie den Antrag zum Anlass, mit der Bebauungsplanänderung Baurecht für ein zweites Mehrfamilienhaus im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen. Die Änderung betrifft vor allem die Anzahl und Gestaltung privater und öffentlicher Stellplätze und die damit verbundenen Eingriffe in das Ortsbild und in den Verkehr. Änderungen sind auch beim Grünkonzept zu erwarten. Eine Änderung offener Stellplätze in einen Carport, die bereits bei der Baugenehmigung mit Hilfe einer Befreiung zugelassen wurde, ist bei der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

## 2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan München (RP), Wald funktionsplan Teilabschnitt Region München (14), Wald funktionskarte des Landkreises Erding). Für die vorliegenden Bebauungsplanänderung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschlägig, nach denen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind – unter Berücksichtigung baukultureller Aspekte (Kapitel 3 des LEP). Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist nach dem Landesentwicklungsprogramm dann gewährleistet, „wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“ Das LEP zielt auf eine flächensparende und damit auch dichte Bebauung ab, aber unter dem grundsätzlichen Vorbehalt, dass flächensparende Siedlungsformen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten bedürfen, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.

### 3 Ursprüngliche Begründung

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 6. November 2017 bleibt weiterhin gültig, soweit sie nicht durch die vorliegende Begründung überholt ist.

### 4 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der Nachverdichtung eines Baugrundstücks. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest (das Baugebiet selbst ist bereits kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>). Es werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt. Die zulässige Art der Nutzung im Geltungsbereich richtet sich unverändert nach § 34 BauGB. Für die Notwendigkeit von Umweltverträglichkeitsprüfungen nach BayWaldG, BayWG oder sonstigen Landesgesetzen gibt es keine Anhaltspunkte.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Berglern ändert den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

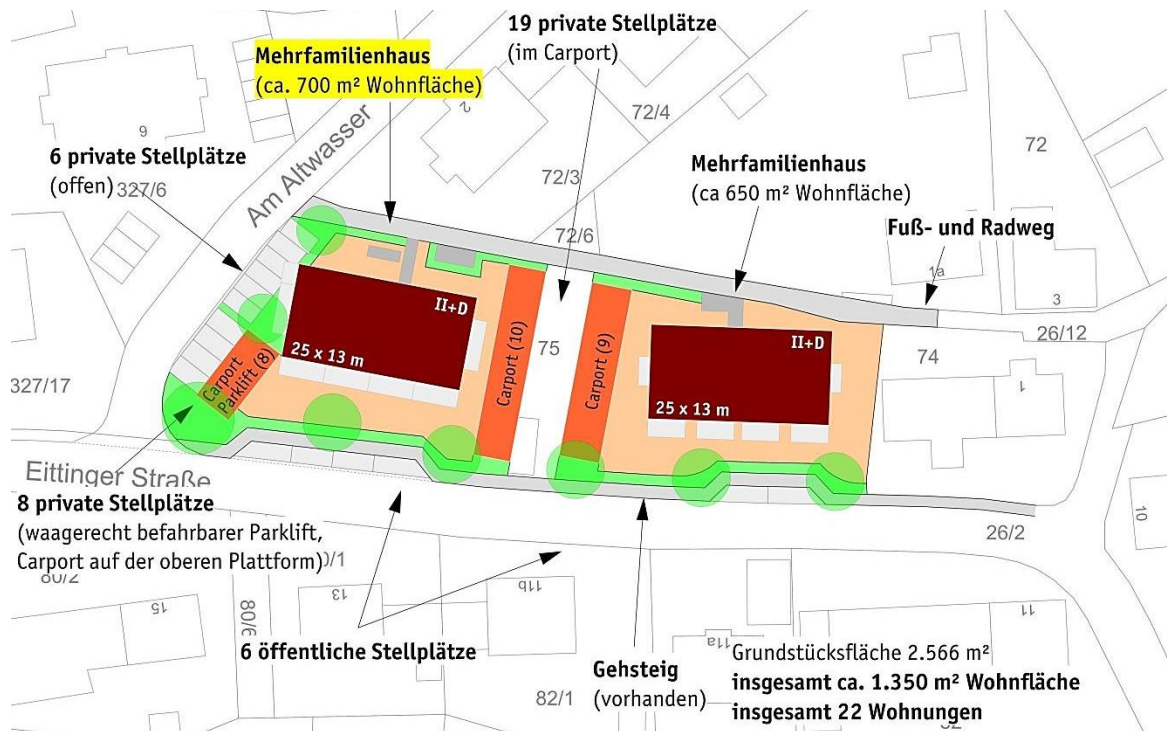
### 5 Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht geändert. Er erstreckt sich auf das Flurstück 75, das inzwischen in Teilgrundstücke aufgeteilt wurde, und Teile der Flurstücke 327/16, 26/12 und 26/2, Gemarkung Berglern. Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich folgende Nutzungen fest:

	bisher	Änderung	zukünftig
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>4.133,5 m<sup>2</sup></b>	-	<b>4.133,5 m<sup>2</sup></b>
private Baugrundstücke*	2.399,2 m <sup>2</sup>	- 71,8 m <sup>2</sup>	2.327,4 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	191,3 m <sup>2</sup>	-	191,3 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	1.543,1 m <sup>2</sup>	+ 24,6 m <sup>2</sup>	1.567,7 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	-	+ 47,2 m <sup>2</sup>	47,2 m <sup>2</sup>

\*) für die privaten Baugrundstücke wird keine Art der Nutzung festgesetzt.

## 6 Städtebaulicher Entwurf



Im städtebaulichen Entwurf werden gegenüber dem ursprünglichen Plan folgende Elemente geändert:

- Das westliche Gebäude wird vom Reihenhaus zum Einzelhaus (Mehrfamilienhaus).
- Die westliche Stellplatzreihe am zentralen Parkplatz wird in einen Carport geändert und entsprechend der Baugenehmigung nach Norden und Süden erweitert.
- Das westliche Gebäude wird von diesem Carport geringfügig abgerückt und eine Freihaltefläche zur Belichtung und Besonnung der Ostfassade festgesetzt.
- Das westliche Gebäude soll zur Vergrößerung der Wohnfläche im Dachgeschoss höher werden als bisher geplant und wird weiter nach Süden gerückt.
- Die Garage an der Straße Am Altwasser wird in einen Carport mit Doppelparksystem geändert.
- Die Stellplatzreihe an der Straße Am Altwasser wird von vier auf sechs Stellplätze vergrößert.
- Die Gesamtzahl der möglichen privaten Stellplätze erhöht sich von 26 auf 33.
- Die Zahl der Wohnungen erhöht sich von 14 auf 22.
- An der Eittinger Straße wird ein zusätzlicher öffentlicher Stellplatz eingeplant (sechs statt fünf).
- Einzelne Bäume und Hecken werden an andere Standorte versetzt, um auf den Platzverlust durch bauliche Änderungen zu reagieren.
- Das südwestliche Eck des Baugrundstücks wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt – diese Fläche soll der Gemeinde übereignet werden.

## 7 Änderungen

Der Begründung liegt ein Differenzplan bei, in dem die Änderungen dargestellt sind.

### 7.1 Änderung zeichnerischer Festsetzungen

#### *Baugrenzen für das neue Mehrfamilienhaus*

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt weiterhin 25 x 13 m groß. Sie wird geringfügig nach Süden und Westen verschoben:

- Die Verschiebung nach Süden ist erforderlich, weil die Traufwandhöhe von 6,15 auf 6,40 m erhöht wird, und um das Gebäude noch weiter nach Westen rücken zu können. Sie beträgt 1 m.
- Die Verschiebung um 1,20 m nach Westen ist erforderlich, um einen ausreichenden Abstand zwischen dem Wohnhaus und dem neu geplanten Carport zu schaffen. Ursprünglich waren dort offene Stellplätze in einem Abstand von 2 m zum Wohnhaus geplant. Um eine angemessene Belichtung der Aufenthaltsräume der Erdgeschosswohnung und die Außenwahrnehmung der Umgebung in diesen Räumen zu gewährleisten, darf der Carport nicht so nah am Haus stehen. Es wird ein Mindestabstand von 3 m geplant und eine Verbreiterung der Garagenfläche um 20 cm.

#### *Freihaltefläche*

Zwischen dem neuen Carport und dem westlichen Wohnhaus wird eine Freihaltefläche festgesetzt. Sie dient der besseren Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen an der Ostfassade. Ein Balkon kann an dieser Fassade nur im Dachgeschoss entstehen.

#### *Flächen für Garagen und Stellplätze*

Die Baugrenzen für Stellplätze, Garagen und Carports werden entsprechend dem Bauträgerentwurf geändert. An der Straße Am Altwasser werden die Stellplätze etwas näher am Straßenrand platziert, so dass das Wohnhaus nachrücken kann.

#### *Flächen für Fahrräder und Mülltonnen*

Die Flächen werden neu festgesetzt. Der Mülltonnenabstellplatz des östlichen Mehrfamilienhauses und die Fahrradabstellplätze wurden aus dem Bauträgerentwurf übernommen. Der Mülltonnenabstellplatz für das westliche Mehrfamilienhaus wird hinter einer Hecke am Fuß- und Radweg geplant. Der Fuß- und Radweg soll nicht durch eine Häufung von Nebenanlagen abgewertet werden – auf dem Baugrundstück ist genug Platz. Auch gegenüber den Nachbarn ist eine angemessene Eingrünung des Mülltonnenplatzes angebracht.

#### *Öffentlicher Stellplatz*

Die Fläche für die westliche Parkplatzreihe wird so verlängert, dass ein zusätzlicher Stellplatz entsteht. Damit soll der größeren Wohnungsanzahl zumindest teilweise Rechnung getragen werden (Wohnungsanzahl nimmt um 57 % zu, die Anzahl der öffentlichen Stellplätze nur um 20 %). Damit die Parkplätze nicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündung und der Grundstückszufahrt liegen, muss diese Parkplatzreihe um 40 cm nach Norden versetzt werden. Der Gehsteig rückt ebenfalls nach Norden – das Baugrundstück wird an dieser Stelle verkleinert.

#### *Bäume*

Folgende Baumstandorte werden geändert:

- Der Baum in der Garagenfläche 3 diente der Gliederung der ursprünglich geplanten offenen Stellplätze. Selbst wenn für den Baum eine Lücke zwischen den Carports bleiben würde, würde er dort kaum gedeihen. Er wird deshalb auf eine Stelle südlich des neuen Mehrfamilienhauses versetzt, an der vergrößerten öffentlichen Parkplatzfläche.
- Der Baum südlich der Garagenfläche 3 hat wegen der Verlängerung des Carports gegenüber der ursprünglichen Planung nicht mehr genug Platz. Er wird um ca. 5 m nach Westen versetzt.
- Die beiden kleineren Bäume an der Stellplatzfläche an der Straße Am Altwasser haben wegen der Vergrößerung der Stellplatzfläche nicht mehr genug Platz und werden um 3 bis 4 m nach Osten versetzt.

## Hecken

Die geplanten Hecken zur Eingrünung werden folgendermaßen an die baulichen Änderungen angepasst:

- Die Hecke an der Garagenfläche 3 wird entbehrlich, weil sie zur Eingrünung der offenen Stellplätze gedacht war. Sie entfällt.
- Entlang des Fuß- und Radwegs werden Hecken festgesetzt. Sie fassen u.a. den Mülltonnenabstellplatz des westlichen Wohnhauses ein und werfen den Fuß- und Radweg optisch auf. Bei der Bewerbung für das Grundstück hat der Bauträger den Nachbarn dort eine hochwertige Eingrünung in Aussicht gestellt – diese Idee wird hiermit aufgegriffen.

## Öffentliche Grünfläche

Im südwestlichen Eck des Geltungsbereichs, an der Straßeneinmündung, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. An der Stelle ist ein mittelgroßer Baum und eine Sitzbank vorgesehen.

## 7.2 Änderung textlicher Festsetzungen

### Zulässige Grundfläche (Nr. 2.1)

Die zulässige Grundfläche für Reihenhausteilgebäude wird gestrichen. Die zulässige Grundfläche für Einzelhäuser wird von 400 auf 430 m<sup>2</sup> erhöht, entsprechend dem Entwurf des Bauträgers für das zweite Mehrfamilienhaus.

### Bauweise, Hausformen (Nr. 3.1)

Die Festsetzung der Hausformen wird auf Einzelhäuser beschränkt – Hausgruppen (Reihenhäuser) werden gestrichen. Eine zeichnerische, differenzierte Festsetzung für Teile des Geltungsbereichs ist nicht mehr nötig – deshalb werden auch die Planzeichen „EH“ und „H“ aus der Legende gestrichen.

### Flächen für Garagen und Stellplätze (Nr. 3.3)

Für die Garagenflächen wird eine Nummerierung eingeführt, um unterschiedliche Festsetzungen zur Abstandsfläche treffen zu können. Die Festsetzung wird zudem um Gemeinschaftsanlagen erweitert, um Fahrradabstellplätze und Mülltonnenplätze gezielt festsetzen zu können.

### Abstandsflächen (Nr. 3.4)

Beim neu geplanten Carport auf der Garagenfläche 3 soll – wie bei den bisherigen Garagen und Carports – unter bestimmten Voraussetzungen auf die Einhaltung von Abstandsflächen verzichtet werden. Dieser Carport steht vor der Ostfassade des neuen Mehrfamilienhauses. Der Abstand beträgt nur 3 m und das Erdgeschossniveau des Carports liegt etwas höher als das Erdgeschossniveau des Wohnhauses. Deshalb wird der Carport die Belichtung und Sichtbeziehungen der Wohnräume stärker beeinträchtigen als der gegenüberliegende Carport auf der Garagenfläche 1. Dieses Gebäude ist durchschnittlich 4,10 m vom östlichen Wohnhaus entfernt und steht auf einem Niveau unterhalb dem Erdgeschossboden des Wohnhauses.

Für eine Verkleinerung des Gebäudeabstands wurde in den Vorüberlegungen teilweise ins Feld geführt, dass auch die Bayerische Bauordnung Garagen und Carports bis zu 9 m Länge ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässt. Für die vorliegende Bauleitplanung sollte dieser Ansatz aus folgenden Gründen nicht die alleinige Beurteilungsgrundlage bilden:

- Der Bauträger plant keinen 9 m langen Carport, sondern zwei Carports mit einer Gesamtlänge von 26,7 m, die nur durch eine 2 m breite Lücke unterbrochen werden.
- Die Regelung, dass 9 m lange Garagen nicht nur ohne eigene Abstandsflächen, sondern auch in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig sind, wurde erst im Jahr 2008 in die Bayerische Bauordnung eingeführt. Sie begegnet der Kritik, dass „*sie zur Entstehung sogenannter „enger Reihen“ führt, die zu vermeiden stets das Bestreben eines modernen Bauordnungsrechts war. Zum anderen gerät die neu geschaffene Erlaubnis, die privilegierten Anlagen in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen zu errichten, in Konflikt mit den Zielen des Abstandsflächenrechts, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung zu gewährleisten.*“ (Dhom in Simon/Busse BayBO-Kommentar, Rn. 483 zu Art. 6 BayBO). „*Unter einer engen Reihe im Sinne der BayBO 1901 war nach allgemeiner Verwaltungspraxis ein Gebäudeabstand von weniger als 3,50 m zu verstehen. Ein solcher Gebäudeabstand*

*wurde aus Gründen der Reinlichkeit und der Gesundheitspflege allgemein als unerlässlich angesehen.“* (Boeddinghaus, Abstandsflächen im Bauordnungsrecht Bayern).

- An der Fassade des Wohnhauses, vor der der Carport stehen soll, sind Fenster von Aufenthaltsräumen geplant. Ein Kinderzimmer hat ausschließlich Fenster zu dieser Seite. Fenster in Aufenthaltsräumen dienen nicht nur der Sicherstellung der ausreichenden Belichtung und Belüftung, sondern haben auch den psychologischen und sozialen Zweck, dem Menschen gerade von seinem maßgeblichen Aufenthaltsraum aus die "visuelle Partizipation" an seiner natürlichen und sozialen Umwelt zu ermöglichen. Aus diesem Grund sind z.B. für barrierefreien Wohnungen teilweise Fenster mit niedriger Brüstung vorgeschrieben, so dass auch aus einer Sitz- oder Liegeposition ein Ausblick möglich ist. Ein langer Gebäuderiegel dicht vor einem Fenster verhindert einen solchen Ausblick. Je weiter der Carport vom Fenster entfernt ist, desto größer ist der Ausschnitt der Umgebung, der vom Fenster aus wahrgenommen werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist ein pauschaler Verzicht auf Abstandsflächen zwischen dem Wohnhaus West und dem neu geplanten Carport nicht zu empfehlen. Für den Verzicht auf Abstandsflächen wird deshalb vorgeschrieben, dass der Carport nicht höher als 2,60 m ist. Für eine bessere Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss werden außerdem Balkone an der Ostfassade im 1. Obergeschoss ausgeschlossen (Festsetzung einer Freihaltefläche). Unter diesen Voraussetzungen scheint der geringe Abstand von 3 m zwischen Wohnhaus und Carport vertretbar.

#### *Anzahl der Wohnungen (Nr. 4.1)*

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird für den westlichen Teil des Geltungsbereichs auf zwölf erhöht. Die Regelung für Reihenhausteilgebäude entfällt.

#### *Anzahl der Stellplätze (Nr. 4.2)*

In der Festsetzung wird eine Angabe zur Fassung der Stellplatzsatzung ergänzt, auf die die Festsetzung verweist. Die Sonderregelung der Stellplatzsatzung für Sozialwohnungen und barrierefreie Wohnungen wird für den Geltungsbereich außer Kraft gesetzt. Bei der geplanten Anzahl der Wohnungen wäre die nach dieser Sonderregelung reduzierte Stellplatzzahl an der stark befahrenen Eittinger Straße nicht vertretbar.

#### *Private Verkehrsfläche (Nr. 5.5)*

In der Festsetzung wird ein Hinweis zur korrekten Ausführung der Grundstückszufahrt ergänzt. Der Gehsteig muss durchgehend verlaufen, mit abgesenktem Bordstein. Im Zufahrtbereich können befahrbare, dicke Gehwegplatten oder geeignetes Pflaster verlegt werden.

#### *Dachgauben, Zwerchgiebel (Nr. 6.2)*

Abweichend zum rechtskräftigen Bebauungsplan sollen auf dem verhältnismäßig flach geneigten Dach des Mehrfamilienhauses Zwerchgiebel entstehen. Entsprechend dem Bauträgerentwurf werden diese Zwerchgiebel zugelassen.

#### *Anzupflanzende Bäume (Nr. 6.3)*

Wegen der dichteren Bebauung des Grundstücks ist es wichtig, auf die Voraussetzungen für eine gute Entwicklung der geplanten Bäume zu achten. Deshalb wird die erforderliche Größe der Pflanzgruben verbindlich festgesetzt.

#### *Dachbegrünung (Nr. 6.7)*

Die dichtere Bebauung des Grundstücks erfordert zusätzliche Grünordnungsmaßnahmen. Für die Dächer der Carports wird deshalb eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Begrünung wirkt sich positiv auf die Wasserrückhaltung, das Kleinklima und die Verbesserung des Wohnumfelds und der Lebensräume für Tiere und Pflanzen aus. Der Bauträger hat diese Maßnahme in seiner Bewerbung für das Grundstück vorgeschlagen.

#### *Fassadenbegrünung (Nr. 6.8)*

Die dichtere Bebauung des Grundstücks erfordert zusätzliche Grünordnungsmaßnahmen. Entsprechend dem Entwurf des Bauträgers werden für die Giebelfassaden Teilbegrünungen festgesetzt. Für diese Fassadenbegrünung sprechen weitgehend die gleichen Gründe wie für die Dachbegrünung.



### *Öffentliche Grünfläche (6.11)*

Diese Nutzung wird in der Legende neu eingefügt, um eine kleine öffentliche Grünfläche an der Straßeneinmündung Eittinger Straße/Am Altwasser festzusetzen.

## **8 Hinweise**

(vorläufig aus der ursprünglichen Begründung übernommen; da die Rodung bereits durchgeführt wurde, sind diesbezügliche Hinweise zum Naturschutz entfallen.)

### *Denkmalschutz*

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 1-2 BayDSchG.
- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### *Wasserwirtschaft*

- Das Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Zur Reduzierung der Gefährdungen sind hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen zu empfehlen. Hierzu wird auf die Baufibeln des Bundesbauministeriums verwiesen:  
[http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibeln\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibeln_bf.pdf)
- Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Auf die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird hingewiesen. Außerdem wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Versickerungsanlagen durch die Auswahl der Beläge von befestigten Flächen und der Ausführung von Dächern zu minimieren.

### *Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)*

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Baugebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschatzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte.
- Für das geplante Plangebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem Abstand von 80-120 m zu errichten.

- Der mit einem Abstand von 3 m zum neuen Baukörper geplante Carport wird als Mittelgarage gewertet und muss dementsprechend unter Beachtung der GaStellV ausgeführt werden; eine Unterteilung mit einem zwei Meter breiten Streifen wird als brandschutztechnisch nicht wirksam angesehen. Zu prüfen ist, ob durch die Lage des Carports auch zweite Rettungswege der angrenzenden Wohnungen beeinträchtigt werden.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

*Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)*

- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat der Erschließungsträger die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.

*Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)*

- Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.
- Mit dem Ersatz des geplanten Vierspänners durch ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen sind im Einzelnen mehr Immissionsorte durch die Geräuschimmissionen, insb. durch den Kfz-Betrieb auf FL.Nr. 80/2, betroffen. Der schalltechnische Nachweis, dass die zulässigen Immissionswerte an den geplanten Wohnhäusern bei Einstufung als WA eingehalten werden, ist im Einzelbauvorhaben zu erbringen.

*Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)*

- Grünordnerischen Maßnahmen können ins Ökokonto aufgenommen und für künftige Ausgleichserfordernisse verwendet werden. Jedoch sind diese Bereiche dann dinglich zu sichern, wenn sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden und soweit die Zuweisung zu einem Eingriff erfolgt. Unabhängig davon gilt eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG, sodass andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen sind, da eine Ökokontofläche nicht als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme herangezogen werden kann.

**9 Anlage - Höhenplan**

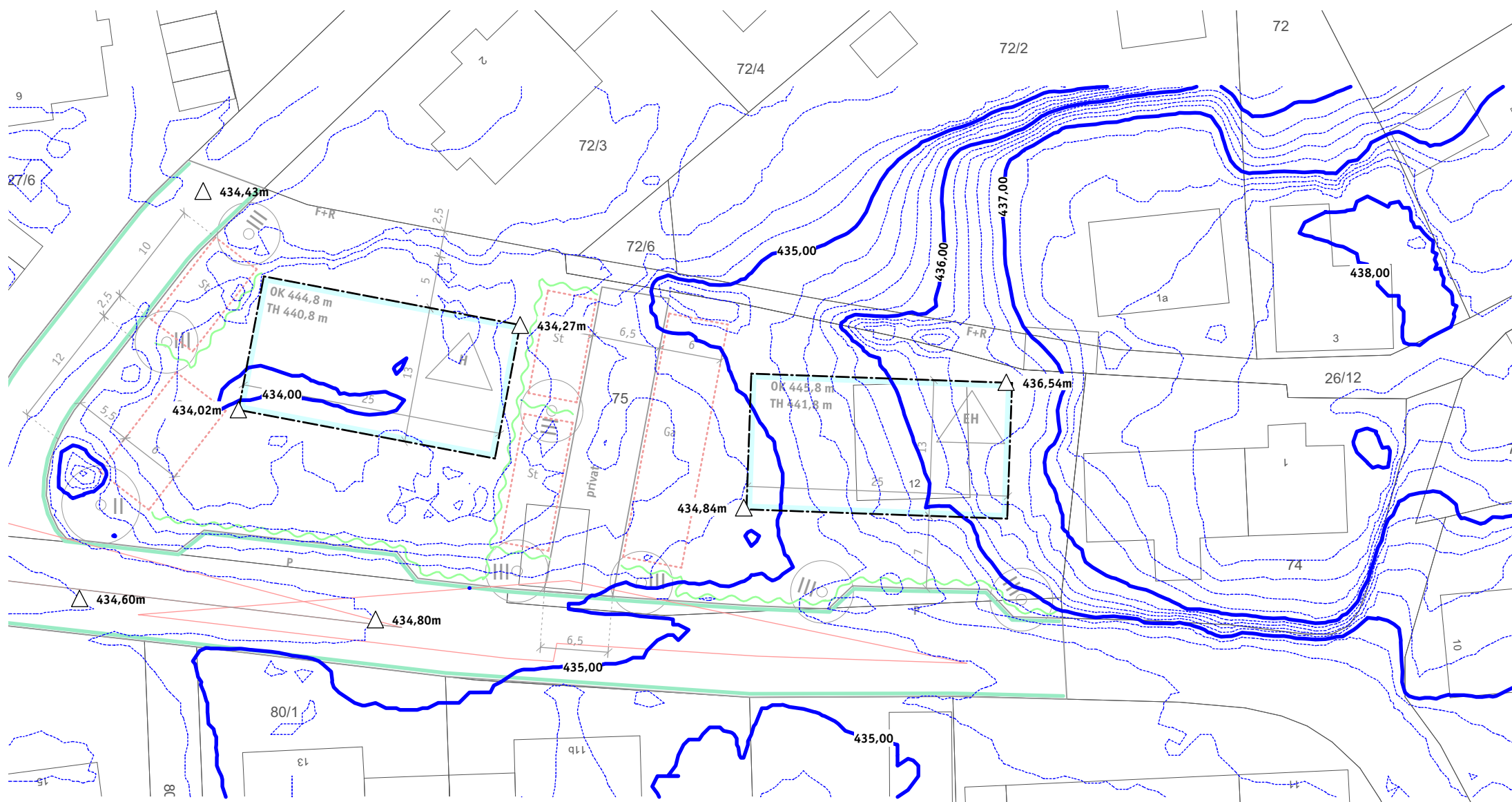
Plan in Maßstab 1:500 mit Höhenlinien des bestehenden Geländes

**10 Zusammenfassung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Eittinger Straße Zentrum lässt die Gemeinde Berglern ein weiteres Mehrfamilienhaus an der Eittinger Straße zu. An der Stelle war bisher ein Reihenhaus geplant.

Wartenberg, den .....

.....  
Anton Scherer, Erster Bürgermeister



Maßstab 1:500 bei Ausdruck auf DIN A4  
 Höhenlinien mit Höhenangabe in m über NHN im Abstand 20 cm; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

**Gemeinde Berglern**  
**Bebauungsplan Eitinger Straße Zentrum - Beiplan Höhenlinien**  
 architekturbüro pezold\*Wartenberg

Eitinger Straße