



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan Mitterlern Zentrum
1. beschleunigte Änderung
Begründung

1. Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3	Auswirkungen, Verfahren	3
4	Gegenstand der Planänderung	3
4.1	Bereich MD3	3
4.2	Bereiche MD4 und MD5	5
5	Hinweise.....	6
5.1	Denkmalschutz.....	6
5.2	Immissionsschutz.....	6
5.3	Staatsstraße	6
6	Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung.....	7

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Berglern besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 9. März 1992 (Nr. 421-4621-ED-1-1/91) genehmigten Flächennutzungsplan. Der Plan erfuhr bisher acht Änderungen, die am 9. Juni 1994, am 11. April 2000, am 18. Dezember 2002, am 11. Juli 2006, am 11. Oktober 2007, am 26. Mai 2009, am 17. September 2009 und am 23. April 2012 vom Landratsamt Erding genehmigt wurden. Für die Ortsmitte Mitterlern wurde im Jahr 2012 der Bebauungsplan Mitterlern Zentrum aufgestellt. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 6. September 2012 beschlossen, diese 1. beschleunigte Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Baugebietsteile MD3, MD4 und MD5 sind – anders als der überwiegende Geltungsbereich des Bebauungsplans – bislang nicht bebaut. Die Flächen gehören der Gemeinde und sollen nun für eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern zur Verfügung gestellt werden. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes getroffen worden, das für diese Baugebietsteile größere Geschosswohnungsbauten vorsah. Mit der Bebauungsplanänderung soll die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäuser erleichtert werden, um der Nachfrage besser entsprechen zu können.

3 Auswirkungen, Verfahren

Bei der Änderung werden Baugebietsflächen, überbaubare Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl und der Verlauf einer Straße geändert. Damit betrifft die Änderung geringfügig auch die Grundzüge der ursprünglichen Planung. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geändert. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- Die Änderung setzt weniger als 20.000 m² Grundfläche fest. Das gilt sowohl für die Änderung allein, als auch im Zusammenhang mit der ursprünglichen Planung: in den Baugebietsteilflächen sind die Grundflächenzahlen 0,3 und 0,45 festgesetzt. Insgesamt war bisher im Geltungsbereich eine Grundfläche von 8.100 m² zulässig – zukünftig sind es 8.310 m².
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) durch die Planung.
- Der Bebauungsplan weicht zwar vom Flächennutzungsplan ab, die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird aber dadurch nicht beeinträchtigt - der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsinneren.

Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

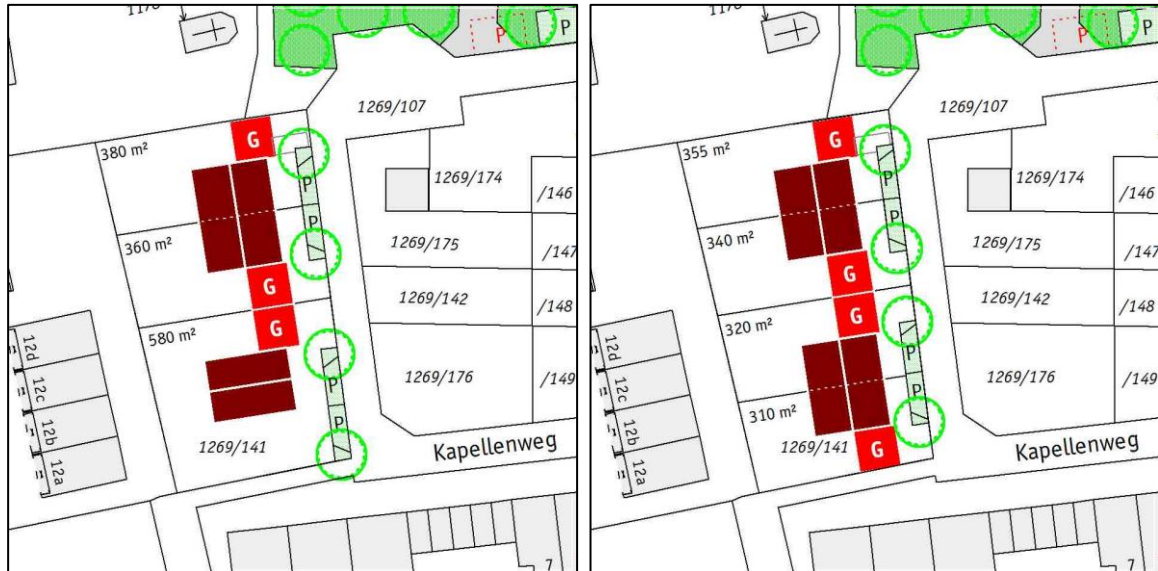
4 Gegenstand der Planänderung

4.1 Bereich MD3



Im MD3 sollen Einfamilienhausgrundstücke und Doppelhausgrundstücke ermöglicht werden. Im bisherigen städtebaulichen Konzept war ein Altenwohnheim geplant. Öffentliche Stellplätze waren auf der Fahrbahn vorgesehen (siehe Abbildung links, nbundm Architekten, Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Ortsmitte Berglern“ 2009).

Möglich ist eine Bebauung mit einem Einzel- und einem Doppelhaus (siehe Abbildung unten links) oder mit zwei Doppelhäusern (unten rechts). Die Grundstücke sind zwischen 310 und 580 m² groß. Neben der Straße sollen vier öffentliche Stellplätze entstehen, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Diese Stellplätze müssen je nach Aufteilung der Grundstücke etwas nach Norden oder Süden verschoben werden – die Festsetzung lässt das zu.

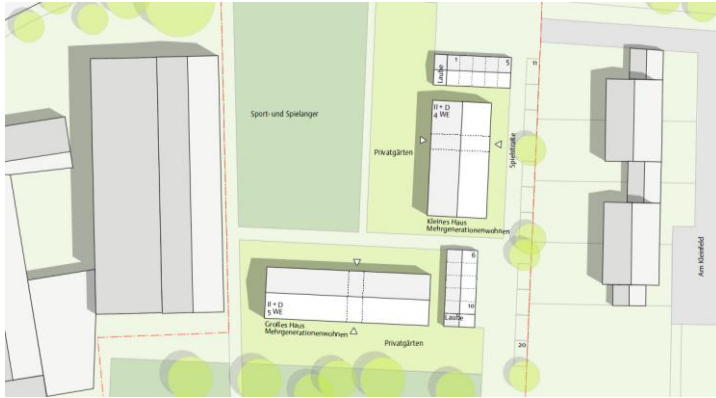


Die folgenden Abbildungen zeigen, dass die Verkehrsfläche ausreichend für Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge bemessen ist, wenn die öffentlichen Stellplätze außerhalb der Fahrbahn angeordnet werden (links Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeugs, rechts Kurvenradien nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).



Die Doppelhausbebauung erfordert, die Grundflächenzahl in dieser Baugebietsteilfläche MD3 von 0,3 auf 0,45 zu erhöhen. Im Übrigen werden nur die überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen für Garagen an den neuen Entwurf angepasst.

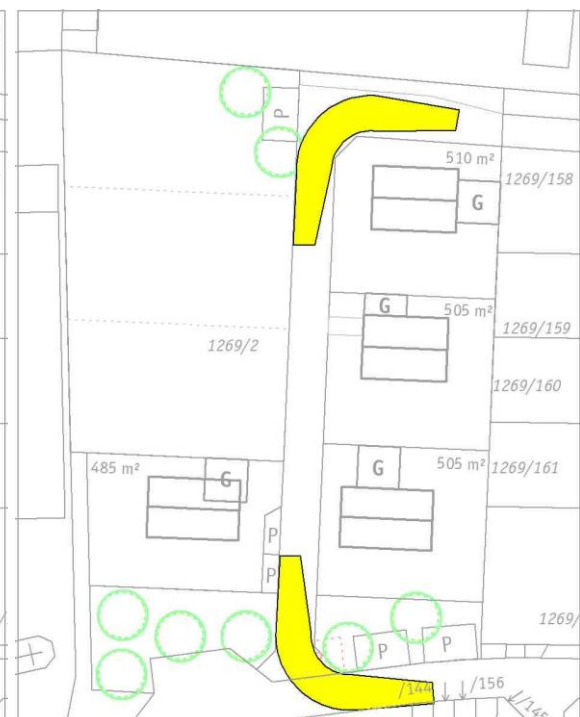
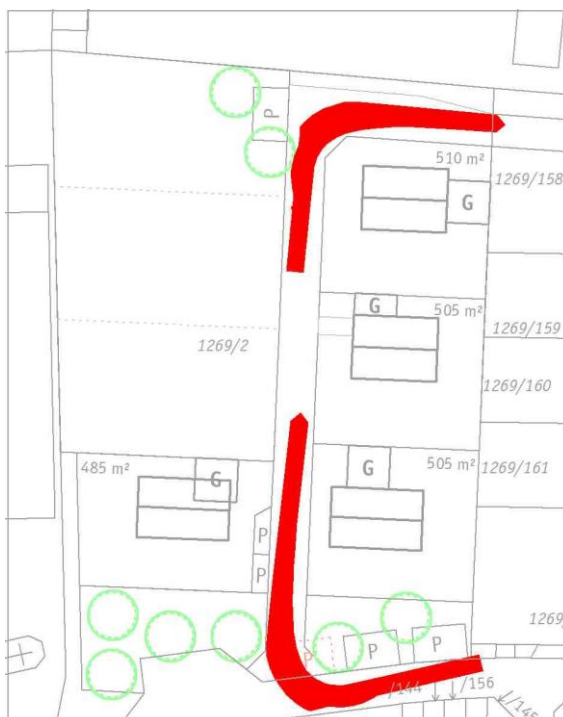
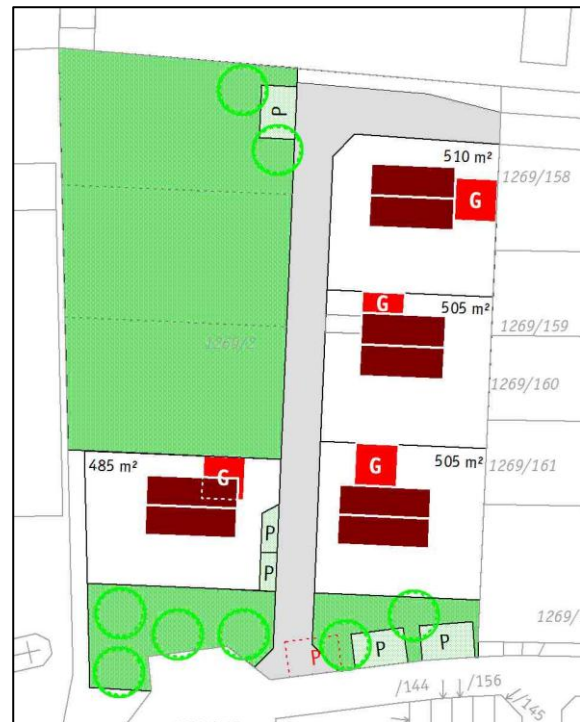
4.2 Bereiche MD4 und MD5



Im MD4 und MD5 waren bisher zwei Mehrgenerationenwohnhäuser mit insgesamt neun Wohnungen geplant, die mit einer Spielstraße entlang der Ostseite erschlossen waren (siehe Abbildung oben, nbnudm Architekten, 2009).

Hier sollen stattdessen Einfamilienhäuser entstehen. Vorgesehen sind vier Parzellen zwischen 485 und 510 m². Die Straße wurde noch nicht gebaut und wird Richtung Westen verlegt, um zukünftige Optionen für die Grünfläche offen zu halten, die als Sport- und Spielanger festgesetzt ist.

Die Straße wird zukünftig nicht mehr als Verkehrsfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität festgesetzt, weil der Platzbedarf für die Befahrung mit Müll- und Feuerwehrfahrzeugen kaum verkehrsberuhigende bauliche Maßnahmen zulässt, die zur Ausweisung einer Spielstraße nötig sind (siehe Abbildungen unten, links Schleppkurve dreieckiges Müllfahrzeug, rechts Kurvenradien nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).



5 Hinweise¹

5.1 Denkmalschutz

Im Baugebiet ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Naturschutzbehörde.

Im Bereich von Bodendenkmälern gelten aufgrund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes folgende Nebenbestimmungen:

- Bodeneingriffe sind genehmigungspflichtig – die Erlaubnis ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- Der Antragsteller hat die Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

5.2 Immissionsschutz

- Für Wohngebäude an der Moosburger Straße ist der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung im Bauantrag zu erbringen.
- Innerhalb eines Dorfgebietes sind die nach TA Lärm bzw. nach Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zulässigen Immissionsrichtwerte (60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nach TA Lärm, bzw. 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 45 dB(A) nachts nach 18. BImSchV) durch gewerbliche, landwirtschaftliche oder Sport- und Freizeitanlagen einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte ist bei immissionsrelevanten Bauvorhaben (schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich von bestehenden Emittenten, gewerbliche, landwirtschaftliche oder Sportanlagen) beim Baugenehmigungsantrag oder im Freistellungsverfahren zu erbringen. Ausnahmen sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

5.3 Staatsstraße

- Parkplätze im Bereich des Planungsgebietes sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsausfahren in die Staatsstraße nicht erforderlich ist. Es sind geeignete Wendemöglichkeiten auf dem Parkplatz zu schaffen. Die Zufahrten zu den Parkplätzen sind so anzulegen, dass kein Wasser der Staatsstraße zugeführt wird.
- Die Eckausrundungen der Zufahrten zu den Parkplätzen müssen so ausgebildet sein, dass sie von Pkws ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001 ist einzuhalten (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Weitere neue Zufahrten zur Staatsstraße (im Rahmen einer Befreiung von Festsetzungen oder einer Bebauungsplanänderung) sind mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.
- Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 1m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.

¹ unverändert aus der ursprünglichen Begründung übernommen

- Die Sichtflächen nach Festsetzung Nr. 4.2 sind für alle Zufahrten zur Staatsstraße 2331 mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Einmündung bzw. Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Staple, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.

6 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Mitterlern Zentrum werden die Festsetzungen in den Teilgebieten MD3, MD4 und MD5 geändert, um die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu erleichtern. Die Straße entlang der Bereiche MD4 und MD5 wird nach Westen verlegt. Gemäß § 13a BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.