



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan Mitterlern Zentrum
2. beschleunigte Änderung
Begründung

15. September 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3	Verfahren	4
4	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
5	Gegenstand der Planänderung	5
5.1	Flächennutzungen im Bereich Kratzerwirt	5
5.2	Stellplätze	6
5.3	Immissionsschutz	7
5.4	Flächen	8
6	Festsetzungen.....	8
	Verbindung von Baugebietsteilen (Nr. 2.3)	8
	Vertikale Gliederung der Baugebietsteilfläche MD1 (Nr. 2.5)	8
	Grundflächenzahl (Nr. 2.7)	8
	Höhenbezugspunkt (Nr. 2.10)	8
	Nummerierung von Stellplatzflächen (Nr. 3.5).....	8
	Garagenstauräume (Nr. 3.7).....	8
	Straßenbegrenzungslinie (Nr. 4.1	8
	Private Verkehrsfläche (entfällt)	8
	Fläche für Versorgungsanlagen (Nr. 4.4)	9
	Dachformen (Nr. 5.1)	9
	Wasserdurchlässige Beläge (Nr. 5.6).....	9
	Öffentliche Grünfläche (Nr. 6.3)	9
	Lärmschutzwand (Nr. 7.2)	9
	Lärmschutz bei Wärmepumpen (Nr. 7.3)	9
	Stellplätze im MD1 (Nr. 8.1).....	9
7	Hinweise.....	10
	Denkmalschutz.....	10
	Natur- und Artenschutz	10
	Immissionsschutz.....	11
	Staatsstraße	11
	Abwehrender Brandschutz	12
	Bodenschutz (Landratsamt Erding, SG 42-2)	12
	Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband Erdinger Moos)	12
	Müllabfuhr (Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft)	12
8	Zusammenfassung	13
9	Anlage.....	13

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 seitdem mehrmals geändert wurde. Im Jahr 2012 hat die Gemeinde den Bebauungsplan Mitterlern Zentrum aufgestellt und inzwischen einmal geändert. Mit der vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung sollen Festsetzungen im Bereich des Baudenkmals Kratzer geändert werden, um eine Wiedernutzung des Gebäudes zu erleichtern. Der Gemeinderat Berglern hat am 28. Juli 2022 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2012 auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2009 aufgestellt, der die Aufwertung der Ortsmitte Mitterlern zum Gegenstand hatte. Die zentrale Bedeutung des Gebiets um das historische Gebäude „Kratzerwirt“ sollte mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept unterstützt und verbessert werden. Das Gesamtkonzept und der Bebauungsplan umfassen

- die Anlage eines Dorfplatzes, der sowohl für Feste und Märkte als auch gastronomisch genutzt werden kann,
- ein Nutzungskonzept für das historische Gebäude Kratzerwirt für private und öffentliche Einrichtungen sowie für die Bebauung am südlichen Ende des Dorfplatzes,
- Wohnbebauung in einigen Lücken zum Baugebiet Mitterlern Ost,
- Fuß- und Radwege, Grün- und Erholungsflächen.

Das denkmalgeschützte Gebäude Kratzerwirt soll saniert und z.B. als Gaststätte, Pension, Bibliothek mit Lese- und Veranstaltungsraum genutzt werden. Im Dachgeschoss war im damaligen Konzept ein Mehrzwecksaal vorgesehen. Die anderen Gebäude am Dorfplatz sollen im Erdgeschoss Läden oder Dienstleistungen aufnehmen, in den Obergeschossen Wohnungen. Im weiteren Plangebiet sind Wohnhäuser verschiedener Nutzungstypologien geplant: Mehrgenerationenhäuser unterschiedlicher Größen und betreutes Wohnen.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Wettbewerbsentwurf nbdm.architekten, München

Anfang 2022 hat die Gemeinde das Kratzerwirtsgebäude nach mehrjährigem Leerstand verkauft. Der neue Eigentümer beabsichtigt, das denkmalgeschützte Gebäude zu sanieren und wieder zu nutzen. Mit der Bebauungsplanänderung soll – vor allem durch Erleichterungen beim Stellplatznachweis - ein größerer Umfang an Nutzungen im Gebäude ermöglicht werden, die die aufwändige Sanierung und die Wiederaufnahme einer Gastronomie wirtschaftlich absichern können. Hierzu soll auch ein erdgeschossiger Anbau an der Ostseite des Gebäudes ermöglicht werden. Gleichzeitig soll die bisher vorgesehene öffentliche Nutzung der Freifläche vor dem Gebäude als Dorfplatz entfallen, um zusätzliche Parkplätze anzulegen.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Ortsinneren. Der Bebauungsplan kann 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 m² fest. Die Baugebietsfläche des Bebauungsplans beträgt 20.338 m², die Grundflächenzahl liegt in den Baugebietsteilen zwischen 0,3 und 0,5. 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.
- 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.

4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan München (RP), Waldfunktionsplan Teilabschnitt Region München (14), Waldfunktionskarte des Landkreises Erding). Die Entwicklung der Ortsmitte zur Stärkung des Dorflebens steht insbesondere im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung des ländlichen Raums und zur nachhaltigen sozialen und kulturellen Infrastruktur (LEP Kapitel AI und BIII).

Das Planungsgebiet liegt in keinen ausgewiesenen Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten für bestimmte raumbedeutsame Nutzungen oder Funktionen. Für die Planung sind zudem die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschlägig, nach denen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind – unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, sozialer und 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.“* Die Wiedernutzung des denkmalgeschützten Gebäudes entspricht diesem Ziel.

5 Gegenstand der Planänderung

5.1 Flächennutzungen im Bereich Kratzerwirt

An der Ostseite des Kratzerwirtsgebäudes soll ein erdgeschossiger, unterkellertes Anbau entstehen, in dem ein Gastraum und Nebenräume der Gastwirtschaft untergebracht werden. Neben dem Anbau sind Biergärten vorgesehen, mit ca. 53 Sitzplätzen im südlichen Biergarten und ca. 59 Sitzplätzen im nördlichen Biergarten. Ein dritter Außensitzbereich mit ca. 38 Sitzplätzen ist an der Westseite des Gebäudes geplant, wo sich auch bisher die Wirtsterrasse befand. Auf den übrigen Flächen werden Stellplätze angelegt und die Müllbehälter untergebracht (siehe Abbildung). An der Westseite sind 23 Stellplätze geplant, an der Nordseite 13 Stellplätze. Vorhandene Bäume sollen weitgehend erhalten werden. Drei noch junge Bäume auf dem westlichen Parkplatz sollen zur Anlage von Stellplätzen geringfügig versetzt werden.

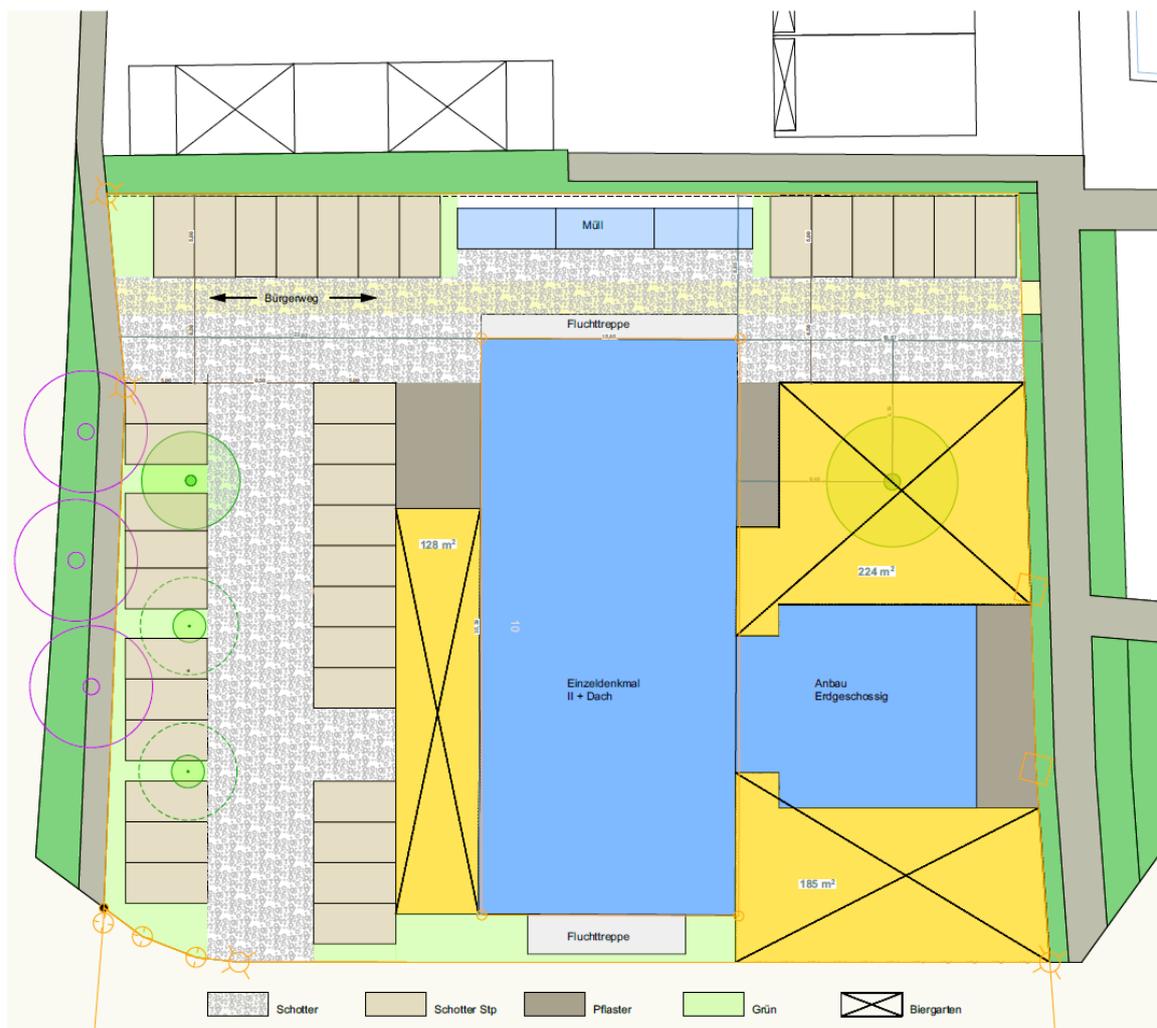


Abbildung: Lageplan Bauungs- und Nutzungskonzept AIP GmbH, Erding

Der Parkplatz westlich des Gebäudes mit 23 Stellplätzen war bisher als Dorfplatz festgesetzt. Der Dorfplatz sollte beidseitig der Straße Am Dorfanger angelegt werden. Zukünftig beschränkt sich die Ausweisung des Dorfplatzes auf eine Fläche südlich der Straße. Diese Fläche wird im Bebauungsplan vergrößert, um die Überplanung des nördlichen Teils auszugleichen. Die Fahrgasse der nördlichen Stellplätze soll auch als öffentlicher Durchgang genutzt werden. Im Bebauungsplan wird dazu eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die vergleichende Abbildung auf der nächsten Seite zeigt die Änderungen, insbesondere die Umwandlung öffentlicher Flächen in ein Dorfgebiet auf dem Grundstück des Kratzerwirts und die Vergrößerung des Dorfplatzes südlich des Kratzerwirts. Dort wird auch ein öffentlicher Parkplatz mit zehn Stellplätzen festgesetzt, um mögliche Stellplatzdefizite zu entschärfen (s.u. „Stellplätze“).



Abbildung: Vergleich Bebauungsplan bisher (links) und zukünftig (rechts); Ausschnitt Bereich Dorfplatz

5.2 Stellplätze

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah im Bereich des Kratzerwirts zwei öffentliche Parkplätze mit insgesamt 24 Stellplätzen vor, jedoch keine privaten Stellplätze. Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen im Gebäude hätten abgelöst werden können. Da das Grundstück nicht mehr in öffentlicher Hand ist, soll das Konzept geändert werden. Auf dem Grundstück können zukünftig bis zu 43 private Stellplätze, verteilt auf drei Parkplätze entstehen. Im aktuellen Nutzungskonzept, das einen großen Teil des Baugrundstücks als Biergarten ausweist, sind bis zu 36 Stellplätze auf zwei Parkplätzen möglich – der dritte Parkplatz soll in diesem Fall als Biergarten genutzt werden (siehe Lageplan auf Seite 5).

Der Zuwachs an Stellplätzen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ist für die Gastwirtschaft, die mit ca. 235 m² Nettogasträumfläche und 540 m² Biergartenfläche geplant ist, nicht ausreichend. Die Stellplatzsatzung würde allein für die Gastwirtschaft mindestens 57 Stellplätze erfordern¹. Hinzu kommen weitere Nutzungen im Gebäude wie z.B. ein Veranstaltungsraum oder ein Laden im Erdgeschoss, ein Beherbergungsbetrieb, Büros oder Wohnungen in den Obergeschossen. Diese Nutzungen sind für eine Sanierung und Revitalisierung des Baudenkmals, das seit langer Zeit leer steht, notwendig.

Im Bebauungsplan wird deshalb eine eigene, von der Stellplatzsatzung abweichende Regelung getroffen. Für bestimmte Nutzungen wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gegenüber der Satzung folgendermaßen reduziert:

- Büro- und Verwaltungsräume
1 Stpl. je 60 m² Nutzfläche statt je 30 m² Nutzfläche
keine Besucherstellplätze statt 1 Besucherstellplatz je angefangene 150 m² Nutzfläche
- Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen etc.)
1 Stpl. je 60 m² Nutzfläche statt je 20 m² Nutzfläche
keine Besucherstellplätze statt 1 Besucherstellplatz je angefangene 30 m² Nutzfläche
- Läden
1 Stpl. je 60 m² Verkaufsnutzfläche statt je 30 m² Verkaufsnutzfläche
keine Personalstellplätze statt 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten

¹ Ein Stellplatz je 10 m² Nettogasträumfläche; Wechselnutzung Gasträume/Biergarten; ein Stellplatz je 1,5 beschäftigte Personen

- Gaststätten
1 Stpl. je 30 m² Nettogasträumfläche statt je 10 m² Nettogasträumfläche
keine Personalstellplätze statt 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten
- Freischankflächen von Gaststätten
1 Stpl. je 70 m² Nettogasträumfläche statt je 10 m² Nettogasträumfläche
keine Personalstellplätze statt 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten
- Beherbergungsbetriebe
0,5 Stpl. je Zimmer statt 1 Stpl. je zwei Betten
keine Personalstellplätze statt 1 Stpl. je 1,5 Beschäftigten
- Serviced Apartments bis 40 m² Wohnfläche (=Wohnung)
0,5 bis 0,6 Stpl. je Apartment statt 1 Stpl. je Wohnung
- Besucherstellplätze bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
keine Stpl. statt 1 Stpl. je drei Wohnungen

Für alle anderen Nutzungen gilt weiterhin die Stellplatzsatzung. Diese reduzierten Stellplatzanforderungen gelten ausdrücklich nur für Nutzungen im Baudenkmal Kratzer und dem Anbau an das Denkmal. Sie sollen gewährleisten, dass das städtebauliche Ziel, das historische Gebäude „Kratzerwirt“ und sein Umfeld zu einer lebendigen Ortsmitte aufzuwerten, umgesetzt werden kann. Die deutliche Verringerung der Stellplatzanforderungen erfolgt vor allem für die Gastronomie auch unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes. Wenn die Gastwirtschaft nicht vor Jahren aufgegeben worden wäre, könnte sie auch heute noch bestehen, ohne Stellplätze nach der aktuellen Stellplatzsatzung vorzuweisen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen bleibt von Aspekten des Bestandsschutzes und von Stellplatzregelungen im Bebauungsplan unberührt. Deshalb ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Besucher, Gäste oder Bewohner des Kratzerwirtsgebäudes nicht auf dem Grundstück, sondern in der näheren Umgebung parkt. Zur Entlastung der Parksituation wird im Bebauungsplan ein öffentlicher Parkplatz mit zehn Stellplätzen festgesetzt, gegenüber dem Kratzerwirtsgebäude, südlich der Straße Am Dorfanger. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen an der Straße am Dorfanger in den vorhandenen Parkbuchten sowie auf der nördlichen Fahrbahn entlang des Dorfangers. Auch in der Straße Am Kleinfeld kann in den vorhandenen Parkbuchten geparkt werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und noch zusätzlich zu schaffenden Parkmöglichkeiten ist die Stellplatzregelung für die Wiedernutzung des historischen Kratzerwirtsgebäudes vertretbar. Ein städtebaulicher Missstand ist nicht zu erwarten, zumal die Gemeinde bei Bedarf auch auf dem Dorfanger weitere Parkplätze anlegen kann.

5.3 Immissionsschutz

Für die geplante Gastwirtschaft wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die sowohl die Außensitzbereiche (Biergärten) als auch die Parkplätze und den Anlieferverkehr einbezieht (siehe Anlage zu dieser Begründung). Für einen konfliktfreien Betrieb sind verschiedene Lärmschutzmaßnahmen nötig:

- Errichtung einer Lärmschutzwand für den nordöstlichen Biergarten;
- Beschränkung des Parkplatzbetriebs auf die Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) durch organisatorische Maßnahmen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen werden die gesetzlichen Immissionsrichtwerte an umliegenden Nutzungen eingehalten. Die Immissionsprognose bezieht sich auf ein konkretes Konzept für die Anordnung der Außensitzbereiche und die Anlieferzone sowie für die Nutzung des Parkplatzes westlich des Gebäudes ausschließlich für die Gastwirtschaft. Da der Bebauungsplan auch andere Konstellationen zulässt, ist bei einer Abweichung von diesem Konzept die Immissionsprognose im Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzupassen. Dabei ist ggf. zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Anteil der Gäste zwangsläufig außerhalb des Baugrundstücks parkt.

5.4 Flächen

Die Flächenanteile der Nutzungen im Geltungsbereich werden geändert, wie in der Tabelle angegeben.

	bisher	Änderung	zukünftig
Geltungsbereich gesamt	28.649 m²	-	28.649 m²
Dorfgebiet	18.879 m ²	+ 1.459 m ²	20.338 m ²
Dorfplatz	1.396 m ²	-182 m ²	1.214 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	4.386 m ²	-233 m ²	4.153 m ²
private Verkehrsflächen	593 m ²	-593 m ²	0 m ²
öffentliche Parkplätze	786 m ²	-526 m ²	260 m ²
öffentliche Grünflächen	2.609 m ²	+ 53 m ²	2.662 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	0 m ²	+ 22 m ²	22 m ²

6 Festsetzungen

Nachfolgend werden die geänderten Bebauungsplanfestsetzungen begründet und erläutert.

Verbindung von Baugebietsteilen (Nr. 2.3)

Die Baugebietsteilfläche MD1 wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche in zwei Teile getrennt. Zur eindeutigen Zuordnung von Festsetzungen werden die beiden Teile mit dem Planzeichen verbunden.

Vertikale Gliederung der Baugebietsteilfläche MD1 (Nr. 2.5)

Im Bereich des Dorfplatzes sollen öffentliche und private Nutzungen entstehen, die die Ortsmitte beleben. Dazu eignen sich vor allem Betriebe und Einrichtungen mit Publikumsverkehr. Im Erdgeschoss des Kratzerwirtsgebäudes incl. Anbau sollen nur solche Nutzungen allgemein zulässig sein.

Grundflächenzahl (Nr. 2.7)

Die Grundflächenzahl auf den Baugebietsteilflächen um den Dorfplatz wird von 0,45 auf 0,5 erhöht, in Anlehnung an das konkrete Baukonzept für das Kratzerwirtsgrundstück. Außerdem werden Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche ergänzt.

Höhenbezugspunkt (Nr. 2.10)

Zur Begrenzung der Höhe des Anbaus wird gemäß § 18 BauNVO ein unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung bestimmt.

Nummerierung von Stellplatzflächen (Nr. 3.5)

Die Stellplatzflächen auf dem Kratzerwirtsgrundstück werden nummeriert, um differenzierte Festsetzungen zur Zuordnung und Ausführung der Stellplätze treffen zu können.

Garagenstauräume (Nr. 3.7)

Die Regelung entspricht einer Vorschrift der früheren Stellplatzsatzung. Sie dient der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs.

Straßenbegrenzungslinie (Nr. 4.1)

Die Straßenbegrenzungslinie wird zur Abgrenzung von Straßen zu Fuß- und Radwegen festgesetzt.

Private Verkehrsfläche (entfällt)

Diese Verkehrsfläche war ursprünglich als Zufahrt festgesetzt. Sie entfällt zugunsten einer Vergrößerung des Dorfplatzes südlich des Kratzerwirts.

Fläche für Versorgungsanlagen (Nr. 4.4)

Auf dieser Fläche wurde vor wenigen Jahren eine PoP-Station für die Breitbandversorgung errichtet.

Dachformen (Nr. 5.1)

Für die Baumaßnahmen am Kratzerwirtsgebäude werden die Dachformen Krüppelwalm (Bestand) und Flachdach (Anbau) ergänzt.

Wasserdurchlässige Beläge (Nr. 5.6)

Die Stellplatzfläche 1 auf dem Kratzerwirtsgrundstück soll mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden, um den dörflichen Charakter des Platzes zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche (Nr. 6.3)

Mit dieser Festsetzung werden bestehende Grünflächen entlang eines Fuß- und Radwegs festgesetzt.

Lärmschutzwand (Nr. 7.2)

Beim Biergarten nördlich des Anbaus ist zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung eine 4 m hohe Lärmschutzwand nötig. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für diese Lärmschutzwand festgesetzt.

Lärmschutz bei Wärmepumpen (Nr. 7.3)

Für Luftwärmepumpen und ähnliche Geräte werden auf der Basis einer Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt Mindestabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen vorgeschrieben.

Stellplätze im MD1 (Nr. 8.1)

Auf die Ausführungen unter Nr. 5.2 wird verwiesen.

7 Hinweise

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.

Natur- und Artenschutz

- Es ist zu beachten, dass beim Abriss und/oder Umbau von älteren und lange ungenutzten Gebäuden artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Häufig werden gerade solche Gebäude von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Winterquartier bzw. Wochenstube genutzt. Auch Gebäudebrütende Vogelarten, wie Rauch-, Mehlschwalben oder Sperlinge, ebenfalls naturschutzrechtlich geschützt, nutzen solche Gebäude als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte.
- Vor allem im Hinblick auf die Nähe zur Sempt mit Ihrem alten Baumbestand, welche ein ideales Habitat für Fledermäuse (z.B. Jagd- und Flugkorridor) darstellt und da Angaben aus der Artenschutzkartierung (ASK) zu einem Fledermausvorkommen in der näheren Umgebung vorliegen, ist mit einem Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten in diesen Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit zu rechnen.
- Unter diesen Voraussetzungen ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Bezug auf gebäudebewohnende Arten notwendig, um die Verbotstatbestände gemäß §44 Abs.1 BNatschG sachgerecht abzuarbeiten. Für eine sachgerechte Bewertung ist eine Vogel- bzw. Fledermauskundige Fachperson heranzuziehen.
- Aufgrund der vorhandenen, sogar als zu erhalten festgesetzten Bäume, ist im Zuge der Baumaßnahmen und bei der Folgenutzung eine erhebliche Beeinträchtigung des Wurzelraumes der vorhandenen Bäume zu vermeiden, um einen Vitalitätsverlust der Bäume und Verlust der Standsicherheit zu gewährleisten. Zum Schutz der Bäume ist zwingend die DIN 18920 einzuhalten. Es sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Insbesondere sind baubedingte Beeinträchtigungen Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen, Befahren mit Baustellenfahrzeugen etc. im Bereich des Kronentraufbereiches + 1,50m der Bäume zu unterlassen.
- Gemäß der Planung ist der nördlich am Bestandgebäude vorhandene Baum, ehemals als zu erhalten festgesetzt, in Zukunft nicht mehr vorgesehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 2 notwendige Gehölzbeseitigungen nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Vegetations- und Vogelbrutzeit) durchzuführen, unter vorheriger Prüfung, ob durch die Beseitigung Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind (z.B. Zerstörung von relevanten Baumhöhlen, Strukturen, usw.).

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.

Staatsstraße

- Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.
- Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Erschließungsbereich der Staatsstraße 2331 bei Abschnitt 160 von Station 1,715 bis Station 2,040.
- Die Erschließung des Grundstücks „Kratzerwirt“ (Fl.-Nr. 1180) erfährt keine Änderung. Das Grundstück wird über die bestehende Zufahrt auf die Gemeindestraße „Am Dorfanger“ und über die bestehende Zufahrt an die St 2331 angebunden. Die direkte Zufahrt zur St 2331 muss auf einer Länge von mind. 10 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o.g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden, um eine Verschmutzung und Verkehrsgefährdung der St 2331 zu vermeiden (§ 1 Abs. 6 Nr.9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2331 zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die bestehende Zufahrt des Grundstücks „Dorfplatz“ (Fl.-Nr. 1180/2) zur St 2331 soll geschlossen werden. Die Zufahrt soll an die südliche Grundstücksgrenze verschoben werden und das Grundstück so direkt an die St 2331 angebunden werden. Die direkte Zufahrt zur St 2331 muss auf einer Länge von mind. 10 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o.g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden, um eine Verschmutzung und Verkehrsgefährdung der St 2331 zu vermeiden (§ 1 Abs. 6 Nr.9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2331 zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich so anzulegen, dass ausreichend Wendefläche (6,00/6,00m) auf dem Grundstück vorhanden ist, um ein Vorwärtseinfahren in die Staatsstraße 2331 zu ermöglichen. Stellplätzen, von denen rückwärts in die Staatsstraße 2331 eingefahren werden muss, kann nicht zugestimmt werden.
- 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.
- Gemäß der Abbildung „Ausschnitt aus dem Wettbewerbsentwurf nbundm.architekten, München“ (Seite 3 der Begründung) soll auf der Ostseite der St 2331 eine neue Busbucht angelegt werden. Über Änderungen an der St 2331 hat die Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich, die mit dem Bauamt abzustimmen ist.
- 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.

- 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 Stapel, 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.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung- 16. BImSchV).

Abwehrender Brandschutz

- Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

Bodenschutz (Landratsamt Erding, SG 42-2)

- Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband Erdinger Moos)

- Die von der 2. Änderung betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des oben genannten Bebauungsplans mit den FL.-Nm: 1180/0 (Baudenkmal Kratzerwirt) und 1180/2 befinden sich innerhalb der Entwässerungsgrenzen des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos, im Systembereich BZ (Schmutzwasserkanal). Das bedeutet, es darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder anderweitig schadlos zu beseitigen.
- Die beiden vorgenannten Grundstücke sind bebaut, verfügen jeweils über einen eigenen Grundstücksanschluss und sind an der öffentlichen Entwässerungseinrichtung in der Moosburger Straße angeschlossen.
- Grundsätzlich hat gemäß 5 8 Abs. 2 Satz 4 der Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos (EWS) jedes Grundstück nur Anspruch auf einen Grundstücksanschluss.
- Sollten weitere Grundstücksanschlüsse auf der Fl.-Nr.: 118012 benötigt werden (2.8. aufgrund von Grundstücksteilungen), ist vom Abwasserzweckverband Erdinger Moos zu prüfen, inwieweit ein Anspruch auf Erstellung weiterer Grundstücksanschlüsse durch den Abwasserzweckverband Erdinger Moos besteht.

Müllabfuhr (Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft)

- Die Bereitstellung der Abfallgefäße der Gebäude aus den Bereichen MD2a und MD2b sind an den Durchgangsstraßen Am Dorfanger oder Moosburger Straße zu Leerung bereitzustellen falls abweichend von der Beschlussfassung des Gemeinderats vom 05.08.2010 der Dorfplatz an den jeweiligen Leerungstagen nicht von den Müllsammelfahrzeugen befahren werden kann.

8 Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Mitterlern Zentrum bereitet die Gemeinde Berglern die Wiedernutzung des denkmalgeschützten Kratzerwirtsgebäudes vor. Neben einer Gastwirtschaft sollen weitere Nutzungen wie ein Beherbergungsbetrieb, Büros oder Wohnungen ermöglicht werden. Auf der Ostseite des Gebäudes wird ein erdgeschossiger Anbau zugelassen. Gemäß § 13a BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Wartenberg, den

.....
Anton Scherer, Erster Bürgermeister

9 Anlage

Schalltechnisches Gutachten, Schallimmissionsprognose nach TA Lärm
Objekt: Biergarten Berglern; 13. September 2022, Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Düsseldorf