



**Gemeinde Berglern**  
**Bebauungsplan Glaslern Süd**  
**2. vereinfachte Änderung**  
**Begründung**

20. Dezember 2010

## **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 sieben 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 und am 17. September 2009 vom Landratsamt Erding genehmigt wurden. Für das Dorfgebiet Glaslern Süd hat die Gemeinde im Jahr 2001 einen Bebauungsplan aufgestellt, der seitdem einmal geändert wurde. Der Gemeinderat Berglern hat am 11. März 2010 die Durchführung dieser zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

## **2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Änderung soll die ökologische Ausgleichsfläche verlegt werden. Anlässlich der Änderung wird der Plan digitalisiert und die textlichen Festsetzungen in den Plan integriert.

## **3 Verfahren**

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes in seinem rechtskräftigen Geltungsbereich wird durch die Änderungen nicht berührt. Auch für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten durch die Änderung gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet.

Die Änderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß §18 BNatschG vor. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des §13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

## **4 Gegenstand der Änderung**

### **4.1 Verlegung der Ausgleichsfläche**

Die Ausgleichsmaßnahmen waren im ursprünglichen Bebauungsplan auf einem Grundstück westlich des Dorfgeländes, nahe der Sempt vorgesehen (Flurstück Nr. 973, Gemarkung Berglern). Für die Ausgleichsmaßnahmen war eine Teilfläche von 1137 m<sup>2</sup> vorgesehen, die mit Großbäumen (10%) und Sträuchern (90%) bepflanzt werden sollte.

Der Ausgleich soll stattdessen auf dem Flurstück Nr. 706, Gemarkung Berglern, erbracht werden. Die Fläche liegt an der südöstlichen Gemeindegrenze und ist genauso groß, wie die bisher vorgesehene Fläche (1137 m<sup>2</sup>). Festgesetzt ist die Entwicklung von Feldgehölzen und Baumgruppen und extensiver Nutzung der verbleibenden Wiesenbereiche.

Die Ausführung der Maßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **4.2 Sonstige Festsetzungen**

Im Rahmen der Digitalisierung und Zusammenfassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in einem Plandokument entfallen folgende Festsetzungen:

- Planzeichen Nutzungsschablone  
(das Maß der Nutzung ist textlich festgesetzt)
- Planzeichen Parzellennummer, vorgeschlagene Grundstücksgrenze, aufzuhebende Grundstücksgrenze  
(die Grundstücke sind bereits geteilt und anhand der Flurstücksnummern zuzuordnen)
- Planzeichen abzubrechende Gebäude
- Nr. 2.5 zulässige Abstandsflächenunterschreitung für Garagen
- Nr. 3.9 Zulassung von Sonnenkollektoren
- Nr. 7.2 Hinweis auf zurückgestellte Bedenken der Umweltministeriums im BPL-Verfahren

## 5 Hinweise<sup>1</sup>

- Im Planungsgebiet bzw. in dessen Nachbarschaft sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zulässig bzw. bereits vorhanden. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausgehend von den Betrieben sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Insbesondere durch das Befüllen und Entleeren der Fahrsilos, durch das Umpumpen und Ausbringen der Gülle und durch den Weidebetrieb kann es wiederholt zu Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen kommen. Sie sind entschädigungslos zu dulden.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung und Bezug an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort möglichst breitflächig zu versickern.
- Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
- Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Überlandwerke Erding angeschlossen. Das Netz ist so ausgelegt, dass außer den üblichen Haushaltseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können. Die Hausanschlusskabel enden in Zählerschächten oder in a.p.- Übergangskästen im Keller, möglichst an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.

---

<sup>1</sup> unverändert aus der bisherigen Begründung übernommen