

Gemeinde

Berglern

Lkr. Erding

Bebauungsplan

**Harreräcker
4. Änderung**

Entwurf

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-56 Bearb.:Ka

Eingriff/Ausgleich

Margarethe Waubke

Plandatum

25.10.2007
03.04.2008

Begründung

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke 1257/4, 1257/6, 1257/12, 1257/18, 1257/19, 1257/20, 1257/21, alle Gemarkung Berglern.

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Berglern hat am 29.06.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Harreräcker zum vierten Mal zu ändern.

Der Bebauungsplan Harreräcker wurde 27.07.1992 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und das Anzeigeverfahren beim Landratsamt Erding eingeleitet.

Die erste Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.1992 wurde vom Gemeinderat am 27.07.1992 als Satzung beschlossen. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 24.11.1992 mitgeteilt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird. Mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 04.12.1992 über den Abschluss des Anzeigeverfahrens wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die zweite (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Harreräcker in der Fassung vom 07.06.1996 wurde am 28.05.1996 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 07.06.1996 rechtsverbindlich.

Die dritte (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Harreräcker in der Fassung vom 17.08.2000 wurde am 17.08.2000 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und wurde mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 01.09.2000 rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Berglern verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 09.03.1992, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 09.03.1992, AZ.: 421-4621-ED-1-1/91. Der Flächennutzungsplan wurde zuletzt durch die fünfte Änderung in der Fassung vom 03.04.2007, genehmigt durch das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 11.10.2007, geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung handelt, wird er im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

2 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Der Antrag eines Grundstückseigentümers im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebiets Harreräcker, den Bau eines zweiten Wohngebäudes auf seinem Grundstück zuzulassen, hat die Gemeinde bewogen, sich mit der Frage einer möglichen Nachverdichtung im Bereich westlich der Ringstraße näher zu befassen.

Zu diesem Zweck wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands äußerer Wirt-

schaftsraum München mit der Ermittlung und Darstellung der städtebaulichen Eckwerte für die Grundstücke im Bereich zwischen St 2331 im Westen, Birkenweg im Norden, Ringstraße im Osten und öffentlicher Grünfläche im Süden beauftragt. Aufgrund des Untersuchungsergebnisses hat die Gemeinde beschlossen, eine Bebauungsplan-Änderung mit dem Ziel der Nachverdichtung vorzunehmen.

Konkret soll dort, wo es städtebaulich vertretbar und von den Eigentümern gewünscht wird, der Bau eines zusätzlichen Gebäudes auf dem Grundstück ermöglicht werden. Dort, wo dies städtebaulich nicht vertretbar ist, sollen die Erweiterungsmöglichkeiten, die der rechtswirksame Bebauungsplan festsetzt, erhalten bleiben.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Nachverdichtung so gesteuert werden, dass die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt und zugleich Wohnbedingungen geschaffen werden, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Interessen der Bewohner der Bestandsgebäude und den künftigen Bewohnern der Neubauten schaffen.

Da das Plangebiet an einer viel befahrenen Staatsstraße liegt, sollen im Verfahren die konkreten Anforderungen an den Immissionsschutz geklärt werden.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Süden des Ortsteils Mitterlern. Es hat eine Größe von rd. 8.360 qm. Es wird im Westen durch die St 2331 und im Süden durch eine öffentliche Grünfläche begrenzt. Nach Osten hin bildet im südlichen Teil die Ringstraße die Plangebietsgrenze, im Norden grenzen private Wohngrundstücke an (Fl.Nrn. 1257/1, 1257/3, 1257/5, 1257/8 und 1257/9).

Erschließung und städtebauliche Struktur

Die südlichen Grundstücke im Plangebiet sind über die Ringstraße erschlossen, die nördlichen über eine von dieser abzweigende Stichstraße. Eine Erschließung / Zufahrt zu den Grundstücken von der St 2331 besteht weder jetzt, noch wird sie im Rahmen des Bebauungsplans geschaffen werden.

Die Lage der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken im südlichen Teil des Gebiets ergibt sich aus städtebaulicher Sicht im Wesentlichen daraus, dass die Hauptgebäude von der verkehrlich belasteten St 2331 abgerückt und zur Ringstraße hin orientiert sind. Auf diese Weise entstehen große, v.a. tiefe Westgärten. Auch die Garagen sind nahe der Ringstraße situiert.

Im nördlichen Teil des Gebiets wurde durch eine Stichstraße eine andere Erschließungssituation geschaffen. Die Grundstücke erhalten dadurch im Vergleich zum südlichen Teil andere Zuschnitte. Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken wurde hier so gewählt, dass West- oder Südgärten entstehen. Auch hier ist ein möglichst großer Abstand zur St 2331 erkennbar.

Grundstücksgrößen

Im Gebiet liegen sieben Baugrundstücke, jedes davon heute mit einem Wohngebäude bebaut. Die Grundstücke haben eine Größe zwischen 1.093 qm und 1.452 qm. Vor allem im Süden des Gebiets zeichnen sich die Grundstückszuschnitte

durch eine geringe Breite bei gleichzeitig großer Tiefe aus.

Baudichten

Die bestehenden Hauptgebäude im Gebiet haben eine Grundfläche zwischen 104 qm und 175 qm. Alle Hauptgebäude sind zweigeschossig. Entsprechend liegt die Geschoßfläche zwischen 208 qm und 350 qm. Die bestehenden Grund- und Geschoßflächenzahlen im Gebiet sind relativ niedrig. Die geringste GRZ beträgt 0,1 (GFZ 0,2), die höchste GRZ beträgt 0,16 (GFZ 0,32).

Grün

In den Hausgärten im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich Baum- und Gehölzbestand, der zum Teil der Abschirmung zur Staatsstraße dient (s. Anlage: Karte mit Baumbestand und –bewertung).

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da sich an der Nutzungscharakteristik im Plangebiet nichts geändert hat, wird der Änderungsbereich wie im rechtswirksamen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung folgen folgenden städtebaulichen Überlegungen:

- Ein zweites Gebäude auf dem Grundstück wird nur dort vorgesehen, wo es städtebaulich vertretbar ist und wo auch im Falle eines zweiten Baukörpers eine akzeptable Wohnqualität für Bestand und Neubau gewahrt bleibt. Bei der Fl.Nr. 1257/6 wird kein zweiter Bauraum vorgesehen, da der Grundstückseigentümer kein Interesse hieran geäußert hat.
- Auf Grundstücken, auf denen ein zweites Gebäude ermöglicht wird, werden die Erweiterungsmöglichkeiten des wirksamen Bebauungsplans für die Bestandsgebäude weitgehend zurückgenommen, d.h. Erweiterungen sind auf einen sehr geringen Umfang begrenzt. Die Grundfläche und die Bauräume sind eng am Bestand orientiert.
- Auf Grundstücken ohne ein zweites Gebäude behalten die Bestandsgebäude die Erweiterungsspielräume des gültigen Bebauungsplans.
- Die neuen Gebäude erhalten durchgängig eine einheitliche Maximalgröße von 110 qm Grundfläche, d.h. die maximale Grundfläche der Neubauten wird nicht relativ aus der Grundstücksgröße abgeleitet, sondern grundstücksgrößen-unabhängig festgesetzt.
- Die Festsetzungen, die das realisierbare Gebäudevolumen der Neubauten bestimmen, haben das Ziel, ein hinreichendes Wohnflächenangebot für eine Wohneinheit zu ermöglichen, sollen aber eine zu große Baudichte verhindern. Die Gemeinde möchte auch vermeiden, dass durch die Möglichkeit sehr große Wohnflächen zu realisieren, standardmäßig zwei Wohneinheiten in den Gebäuden realisiert werden. Sie befürchtet, dass in diesem Falle aufgrund der eher schwierigen Stellplatzunterbringung bei den neu entstehenden Gebäuden, die Tendenz, den öffentlichen Straßenraum als Stellplatz zu nutzen, zunehmen würde. Dies ist schon heute nicht konfliktfrei, eine Verschlechterung der Situation soll vermieden werden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung - maximale Grundfläche, maximale Zahl der Vollgeschosse (II), maximale Wandhöhe (4,2 m bzw. 6,7 m) und festgelegte maximale Dachneigung (27-32° bzw. 32-37°) können im Änderungsbereich neben den vorhandenen Gebäuden fünf weitere, freistehende Gebäude entstehen. Diese bleiben in ihrer Höhenentwicklung und teilweise auch in ihrer Kubatur unter den Bauten der Umgebung, die Gemeinde hält dies aber mit Blick auf ein städtebaulich verträgliches Maß der Nachverdichtung für geboten.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens dient dem Ziel, die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung zu begrenzen und damit ein Einfügen in die Umgebung sicherzustellen. Ziel ist dabei auch, die Verschattung, die infolge der Verdichtung naturgemäß zunimmt, zu begrenzen.

Die durch die Festsetzungen ermöglichte Dichte der Bebauung im Änderungsbereich liegt zwischen einer Grundflächenzahl von 0,15 und 0,27.

Um Spielraum für Balkone, Außentreppen und Terrassen zu ermöglichen, ist für diese Anlagen eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um maximal 25 % zulässig. Sie dürfen auch die Baugrenzen um 1,5m bzw. 4 m bei Terrassen überschreiten.

Für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 100%, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen. Der Umfang der Überschreitung ergibt sich aus den für die Stellplätze, Zufahrten und Garagen sowie sonstigen Nebenanlagen erforderlichen Flächen.

Um die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinreichend klar einzelnen Baugrundstücken zuordnen zu können, sind die Grundstücke, auf denen ein zweites Gebäude entstehen kann, mittels Signatur in Grundstücksteile aufgeteilt. Für diese kann jeweils das Gesamtnutzungsmaß ermittelt werden.

Die Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus ist auf zwei beschränkt. Die Gemeinde möchte damit ihre Möglichkeiten ausschöpfen sicherstellen, dass sich nicht durch eine Erhöhung der Anzahl der Haushalte im Gebiet Stellplatzprobleme im Quartier ergeben.

5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Gebiet ist ausschließlich offene Bauweise zulässig, was dem gemeindlichen Wunsch nach einer aufgelockerten Bebauung und dem Charakter der umliegenden Bebauung entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Bauräume für die neuen Gebäude sind im Norden, wo die Grundstücke relativ tief sind, möglichst weit von der bestehenden Bebauung abgerückt, um Verschattung und Nachbarschaftskonflikte gering zu halten. Bei den beiden südlichen Grundstücken wurde auf einen maximalen Abstand verzichtet, da die Böschung der Staatsstraße die westlichen Grundstücke beeinträchtigt. Hier wurden die Bauräume für die Neubebauung relativ nah an die Bestandsbebauung herangerückt.

Durch ihre schräg versetzte Anordnung ist insgesamt auch die Verschattung der jeweils nördlichen Nachbarn in Grenzen gehalten. Darüber hinaus wurden bei der Situierung der Bauräume auch erhaltenswerte Bäume berücksichtigt.

Die Größe der Bauräume von 10 x 13 m belässt den Bauherren im Rahmen der Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen zum Nachbarschutz einen gewissen Handlungsfreiraum hinsichtlich der Lage des Hauptgebäudes.

6 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Berglern. Sie dienen zur Wahrung eines geordneten und ansprechenden Gesamteindrucks des Siedlungsbildes. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt, gleichzeitig aber dem einzelnen Bauherren Gestaltungsspielraum belässt. Da sich die Neubebauung in den vorhandenen Bebauungszusammenhang einfügen soll, sind weitgehend die Festsetzungen des Bebauungsplans Harreräcker übernommen, die das Siedlungsbild heute bestimmen.

Die Festsetzungen zur Dachform, zur Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude und zur zulässigen Dachneigung stellen eine geordnete Dachlandschaft und Höhenentwicklung im Plangebiet sicher.

Dachgauben sollen grundsätzlich zulässig sein, durch Festsetzungen, die ihre Größe sowie ihre Lage zueinander und innerhalb des Daches regeln, möchte die Gemeinde jedoch gestalterische Fehlentwicklungen verhindern. Insbesondere soll vermieden werden, dass zu breite und / oder zu viele Dachaufbauten die Dächer gestalterisch beeinträchtigen. Auch ein Gaubenformenmix (nur Giebeldächer zulässig) sowie eine die Dachproportionen nicht wahrende Situierung der Dachaufbauten soll ausgeschlossen sein.

7 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

8 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt nach wie vor über die Ringstraße und den von ihr nach Westen abzweigenden Erschließungsweg. Der Weg hat zwar nur eine geringe Breite, die Erschließung eines weiteren Wohngebäudes (insgesamt dann drei Wohngebäude) über ihn wird jedoch für unproblematisch gehalten.

Da die neu entstehenden Gebäude nur über die Ringstraße erschlossen werden können, ist die Sicherung einer Zufahrtsmöglichkeit für das hinterliegende Grundstück im Falle einer Teilung des Grundstücks sicherzustellen. Zu dessen planungsrechtlicher Absicherung ist im Bebauungsplan für die betroffenen

Grundstücke jeweils eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belastende Fläche festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Berglern wird durch die Regionalbuslinie 502 – Wartenberg - Erding bedient, die auch eine Zubringerfunktion zur S-Bahn wahrnimmt. Vom Plangebiet aus sind die beiden Haltestellen Mitterlern und Berglern-Kirche fußläufig erreichbar.

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich gilt für das Baugebiet, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich sind. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt fest, dass die Aufstellfläche vor der Garage ausnahmsweise als zweiter Stellplatz anerkannt wird. Diese Regelung wird für die Bestandsgebäude beibehalten. Für die Neubauten gilt hingegen die Stellplatzsatzung der Gemeinde, wonach der Platz vor der Garage nicht als zweiter Stellplatz anerkannt wird, da es sich um eine Wohnfläche größer 50 qm handelt.

Das Konzept sieht für die Neubebauung eine Einzelgarage und einen offenen Stellplatz vor. Festgesetzt sind lediglich die Flächen für Garagen. Nur hier oder alternativ innerhalb der Bauräume sind Garagen und Carports zulässig. Die Garagenstandorte sind nahe am Hauptgebäude situiert. Zur Lage der offenen Stellplätze trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, ihre Anordnung unterliegt der Gestaltungsfreiheit der Bauherren.

Wasser / Abwasser / Abfall / Strom / Gas

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Berglerne Gruppe. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos. Es bestehen hinreichend Kapazitäten für die Aufnahme der Neubebauung.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Erding GmbH. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Erding gewährleistet.

Die Wärmeversorgung erfolgt nicht leitungsgebunden.

9 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der St 2331. Die Straße wies im Jahr 2005 eine durchschnittliche tägliche Belastung von 5444 Kfz mit einem Schwerverkehrsanteil von rd. 5,8% auf. Dadurch ist im Plangebiet mit erhöhten verkehrsbedingten Immissionen, insbesondere Lärm zu rechnen.

Seitens des Landratsamts Erding, Untere Immissionsschutzbehörde, wurde eine überschlägige Lärmprognose mit den Verkehrszahlen der Staatsstraße 2331 von 2005 durchgeführt. Aufgrund des geringen Abstandes der Wohnhäuser zur Stra-

ße ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, insbesondere des Nachtwertes von 45 dB(A) im gesamten Planungsgebiet zu rechnen. An der der Straße zugewandten Seite wird bis zu einem Abstand von ca. 57 m auch der entsprechende Tageswert (55 dB(A)) geringfügig überschritten. In der Nacht wird der um 4 dB höhere Grenzwert der 16. BImSchV erst ab einem Abstand von ca. 48 m nicht mehr überschritten. Dieser Wert gilt zwar für den Bau oder wesentliche Änderung von Straßen, kann aber bei der Beurteilung, ab wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist, herangezogen werden.

Aufgrund der Immissionsproblematik wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die gebäudebezogenen Schallschutzmaßnahmen definiert, die notwendig sind, um den Anforderungen des Schallschutzes im Städtebau genügen.

Die weist die Gemeinde darauf hin, dass gemeindlicherseits keine Lärmschutzmaßnahme an der Staatsstraße verwirklicht wird. .

10 Grünordnung

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde im Geltungsbereich kartiert. Es handelt sich meist um Walnussbäume oder einzelne Laubbäume, v. a. mit Lage in den Randbereichen zur Staatsstraße. Die einzelnen Grundstücke sind mehr oder weniger mit Sträuchern und Ziergehölzen eingegrünt. Durch die zusätzlichen Bauräume der beiden südlichen Grundstücke sind zwei Walnussbäume (beide 2-stämmig ab 60 cm Höhe) und eine Trauerweide, die bereits stark zurück geschnitten wurde, nicht mehr zu erhalten. Nachdem es durch die Garagenzufahrten und die hinzukommenden Bauräume zu einer Erhöhung der Versiegelung kommt und auch zu einem Verlust von Bäumen, ist zur Durchgrünung des Wohngebietes pro zusätzlicher Grundfläche ein Baum vorgesehen. Die Lage wurde nicht festgelegt, um die Gartengestaltung nicht einzuengen.

Nachdem der Planungsumgriff auf Grundlage von § 30 oder § 34 BauGB bereits zulässig ist, kommt es somit zu keiner Ausgleichspflicht. Der Minimierung des Eingriffs wird durch die vorgesehenen zusätzlichen Bäume Rechnung getragen.

11 Umweltbericht

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Änderung im Rahmen der Innenentwicklung handelt, macht die Gemeinde von der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB Gebrauch. Danach ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung umfasst etwa 8.360 qm. Es handelt ausschließlich um ein allgemeines Wohngebiet.

13 Kosten für die Gemeinde und zeitliche Realisierung

Für die Gemeinde entstehen keine Kosten. Eine Realisierung der Baumaßnahmen ist in den nächsten Jahren zu erwarten.

Gemeinde: Berglern, den

.....

(Herbert Knur, Erster Bürgermeister)