



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan Wohngebiet Glaslern
südlich Ridinger Straße

2. Änderung

Begründung

19. August 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan Wohngebiet Glaslern südlich Ridinger Straße.....	3
1.2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
1.4	Verfahren.....	4
2	Änderung	5
2.1	Konzept.....	5
2.2	Änderung von Festsetzungen	6
2.3	Umfang der Planung.....	7
3	Zusammenfassung	7

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan Wohngebiet Glaslern südlich Ridinger Straße

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. Für das Wohngebiet Glaslern südlich Ridinger Straße wurde im Jahr 2004 der Bebauungsplan aufgestellt, im Jahr 2011 wurde er zum ersten Mal geändert (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan). Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 12. September 2019 die Durchführung dieser 2. beschleunigten Änderung des Bebauungsplans zur Erweiterung des Wohngebiets beschlossen. Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.



1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Eigentümer eines Grundstücks am Nikolausweg hat die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern beantragt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Antrag). Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt, mit zu erhaltendem Obstbaumbestand. Eine Realisierung der Wohnhäuser ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan geändert wird. Da es grundsätzlich dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde entspricht, die Nachfrage nach Wohnbauflächen flächensparend im Ortsinneren zu erfüllen, nimmt die Gemeinde den Antrag zum Anlass, diese Innenentwicklung bauleitplanerisch vorzubereiten. Neben den Fragen der Erschließung sind dabei vor allem die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu beachten.



1.3 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). Für die vorliegende 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 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.“ Das LEP zielt auf eine flächensparende und damit auch dichtere 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.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der Nachverdichtung im Ortsinneren. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt 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 (schon die Wohngebietsfläche des Bebauungsplans ist kleiner als 20.000 m², ca. 10.578 m², siehe Abbildung).



Es werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre: der Bebauungsplan Erdinger Straße wurde bereits vor drei Jahren aufgestellt, die erste Änderung Glaslern südlich Ridinger Straße vor sechs Jahren.

- Durch die Bebauungsplanänderung 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. Die Änderung ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan und seine bisherige Änderung. Die bisherigen Begründungen bleiben jedoch weiterhin gültig. Die Bebauungsplanänderung weicht vom Flächennutzungsplan ab, in dem auf der Erweiterungsfläche eine Grünfläche dargestellt ist.

2 Änderung

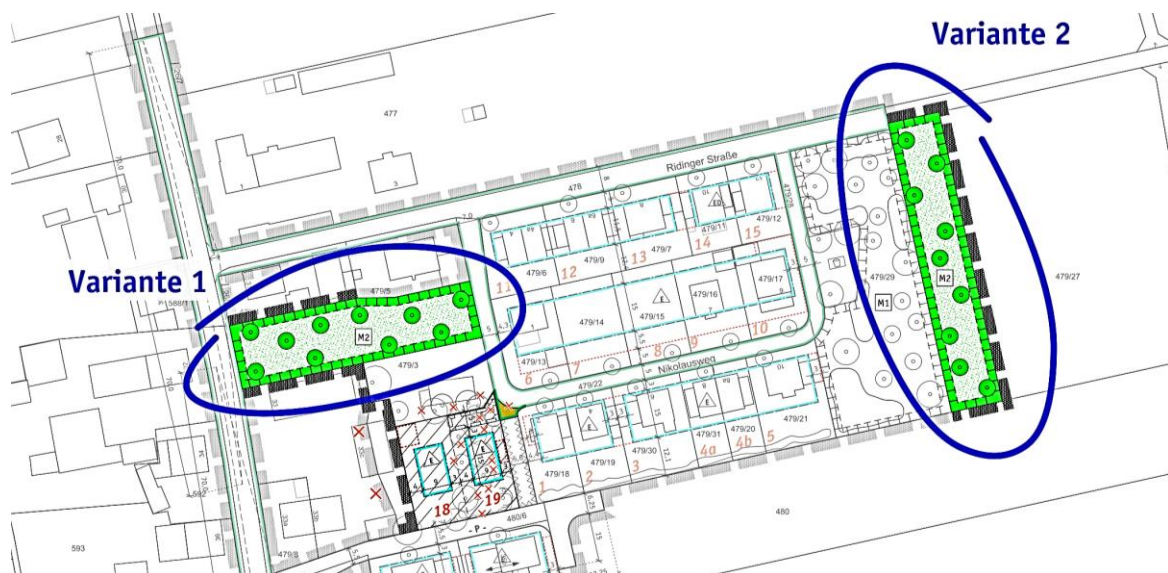
2.1 Konzept

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an dem Lageplan des Antrags. Die beantragte Bebauung mit zwei 12 m x 8,5 m großen Einfamilienhäusern ist nach den geplanten Festsetzungen zulässig. Kleine Spielräume sind berücksichtigt. Die beiden Grundstücke sind etwa 520 m² groß. Es wird angenommen, dass für die beiden Parzellen zwei eigene Flurstücke gebildet werden. Derzeit gehört die Fläche zum Flurstück 479/3, das bereits erschlossen ist. Die Festsetzungen werden auf eine Grundstücksteilung ausgerichtet. Da die beiden Parzellen nach der Teilung nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegen, wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan geringfügig erweitert (Nikolausweg). Die Parzelle 18 wird über die Parzelle 19 erschlossen, was nach Art. 4 BayBO voraussetzt, dass die Zufahrt rechtlich gesichert wird.

Für Besucher und Lieferanten sind in diesem Wohngebiet keine gesonderten öffentlichen Stellplätze ausgewiesen, sie müssen auf der Fahrbahn parken. Da die Fahrbahnbreite das prinzipiell zulässt – wenn auch eingeschränkt durch Grundstückszufahrten – und das Gebiet nur locker bebaut ist, ist der zusätzliche Anschluss von zwei Wohnhäusern unproblematisch. Für die beiden Häuser müssen auf den Grundstücken Stellplätze nach der Stellplatzsatzung errichtet werden.

Die Grünfläche, die jetzt teilweise bebaut werden soll, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans als private Grünfläche – zu erhaltende Obstwiese – festgesetzt. Die Festsetzung diente dazu, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Gemeinde kam damit dem gesetzlichen Gebot nach, solche Eingriffe nach Möglichkeit zu vermeiden. Gleichzeitig diente die Maßnahme dazu, ein hochwertiges Wohnumfeld und den dörflichen, landwirtschaftlich geprägten Charakter des Gebiets zu bewahren. In der Konsequenz konnte die Gemeinde den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen für das Wohngebiet reduzieren. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es optimal, die beiden Wohnhäuser weiter nördlich zu situieren, wo keine Obstbäume betroffen sind. Diese Flächen sind jedoch Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs und aus wirtschaftlichen Gründen nicht verfügbar.

Im beschleunigten Änderungsverfahren nach § 13a BauGB wäre es grundsätzlich möglich, die Obstwiese ohne Ausgleich zu überplanen. Vor dem Hintergrund der damaligen Absichten der Gemeinde und dem Zusammenhang mit den ursprünglichen Ausgleichsmaßnahmen soll die Obstwiese jedoch nicht ersatzlos überbaut, sondern verlegt werden. Die Obstwiese wird daher innerhalb der Bebauung zwischen Erdinger Straße und Nikolausweg neu angelegt. Vorteil dieser Variante ist, dass keine intensiv bewirtschafteten Flächen beansprucht werden.



Alternativ wurde überlegt, die Obstwiese am östlichen Ortsrand im Anschluss an die gemeindliche Ausgleichsfläche neu anzulegen (siehe Abbildung, Variante 2). Diese Variante hätte den Vorteil, dass eine zukünftige Bebauung der Fläche weniger wahrscheinlich ist, so dass die Obstbäume ökologisch wertvolle Altersstufen von 30 Jahren und weit darüber hinaus erreichen können. Im Hinblick auf das Gebot, landwirtschaftlich genutzte Flächen vor der Umnutzung zu verschonen, wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.

2.2 Änderung von Festsetzungen

Dieser Begründung liegt ein Differenzplan bei, in dem die einzelnen Planänderungen hervorgehoben sind.

Der Bebauungsplanentwurf enthält im zeichnerischen Teil folgende Änderungen:

- Für die Parzellen 18 und 19 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, bisher private Grünfläche. Die private Grünfläche wird auch westlich der Parzelle 18 herausgenommen, weil dort vor einigen Jahren ein Gebäude entstanden ist (Hausnummer 33c). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dort etwas verkleinert.
- Im nördlichen Teil des Flurstücks 479/3 wird eine 1.443 m² große Fläche zur Entwicklung einer Obstwiese festgesetzt. Der östliche, 684 m² große Bereich dieser Fläche war bisher als Teil der zu erhaltenden Obstwiese festgesetzt (private Grünfläche). Da dort aber kaum Obstbäume stehen, ist die Entwicklung einer Obstwiese noch möglich. Der westliche Teil der Fläche wird neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Fläche wird als M2 bezeichnet.
- Die öffentliche Ausgleichsfläche am östlichen Gebietsrand wird im Plan als M1 bezeichnet, zur eindeutigen Festsetzung der Maßnahmen und zur Abgrenzung zur vorbeschriebenen Maßnahme.
- Auf den beiden neuen Parzellen 18 und 19 werden Baugrenzen und Flächen für Garagen festgesetzt. In diesem Bereich wird die Festsetzung zu erhaltender Bäume herausgenommen.
- Die öffentliche Verkehrsfläche (Nikolausweg) wird um ca. 25 m² vergrößert, so dass die Parzelle 19 an ihr anliegt und durch sie erschlossen wird. Die Freihaltefläche für eine spätere Straßenerweiterung (Festsetzung Nr. 5.5) wird entsprechend verkleinert.
- Im nördlichen Bereich der Parzelle 19 wird eine Fläche zur Begründung von Wege- und Leitungsrechten festgesetzt (siehe auch unten, textliche Festsetzung Nr. 5.4).

Bei den textlichen Festsetzungen in der Planlegende sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Grundflächenzahl (Nr. 4.1): Die Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplans wird durch die Bebauung weitgehend eingehalten – nur die Grundfläche der Zufahrt zum Hinterliegergrundstück übersteigt das zulässige Maß. Um diese Überschreitung zu ermöglichen, wird die Festsetzung 4.1 geändert.
- Fläche zur Begründung von Wege- und Leitungsrechten (Nr. 5.4): Entsprechend der Erschließungskonzeption wird für die Erschließung der Parzelle 18 eine Fläche zur Begründung der Wege- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Rechte werden nicht durch den Bebauungsplan begründet, sondern sind unabhängig vom Bebauungsplan im Grundbuch einzutragen. Die Festsetzung hat zur Folge, dass Anlagen, die der Herstellung der Wege- und Leitungsrechte entgegenstehen, auf dieser Fläche nicht zulässig sind.
- Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 6.10): diese Festsetzung wird bisher nur für die (öffentliche) Ausgleichsfläche verwendet, soll aber zukünftig auch die neu anzulegende, private Obstwiese umfassen. Die Formulierungen werden entsprechend geändert, so dass beide Maßnahmen eindeutig festgesetzt werden.
- Wiese (Nr. 6.11): die Festsetzung wird von „artenreiches Feuchtgrünland“ in „extensiv gepflegte Wiese“ geändert, da diese Formulierung dem Entwicklungsziel besser entspricht.

Für die beiden Gebäude gelten im Übrigen die gleichen Festsetzungen, wie für die anderen Häuser im Geltungsbereich. Doppelhäuser werden hier jedoch nicht zugelassen.

2.3 Umfang der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich werden folgendermaßen festgesetzt. Die Tabelle zeigt die bisherigen und zukünftigen Größen der einzelnen Nutzungsarten. Der Geltungsbereich wird insgesamt um 452 m² erweitert. Der Zuwachs erfolgt auf dem Flurstück Nr. 479/3, Gemarkung Berglern.

	Fläche bisher	Änderung	Fläche zukünftig
Geltungsbereich gesamt	21.341 m²	+ 452 m²	21.793 m²
Allgemeines Wohngebiet	9.524 m ²	+ 1.055 m ²	10.578 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	5.134 m ²	+ 25 m ²	5.159 m ²
Freihaltefläche Straßenerweiterung	179 m ²	- 25 m ²	153 m ²
Private Verkehrsfläche	744 m ²	-	744 m ²
Private Grünfläche	2.785 m ²	-2.046 m ²	739 m ²
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.682 m ²	+ 1.443 m ²	4.125 m ²
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	294 m ²	-	294 m ²

3 Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet Glaslern, südlich Ridingerstraße ermöglicht die Gemeinde Berglern den Bau von zwei weiteren Einzelhäusern am Nikolausweg. Eine vorhandene Obstwiese, die mit den Wohnhäusern bebaut wird, soll in der direkten Umgebung neu angelegt werden.

Wartenberg, den

.....
Simon Oberhofer, Erster Bürgermeister