

Gemeinde	Berglern Lkr. Erding
Bebauungsplan	Sattlerweg
Entwurf	Konrad Huber Wohnbau GmbH, Ingenieurbüro Konrad Huber, Bürgermeister-Strobl-Str. 2, 85459 Berglern
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Specht QS: Kastrup
Aktenzeichen	BEL 2-34
Plandatum	25.07.2024 (Entwurf) 27.07.2023 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Erschließung	4
2.5	Emissionen	5
2.6	Flora/ Fauna.....	5
2.7	Boden.....	6
2.8	Altlasten	6
2.9	Denkmäler.....	6
2.10	Wasser.....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
3.2	Regionalplan	10
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	11
3.5	Bodenschutz	11
3.6	Auslegungsfrist.....	12
4.	Planinhalte	13
4.1	Architektenentwurf.....	13
4.2	Art der baulichen Nutzung	14
4.3	Maß der baulichen Nutzung	15
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	16
4.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	16
4.6	Bauliche Gestaltung	16
4.7	Verkehr und Erschließung	16
4.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	19
4.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	19
4.10	Flächenbilanz.....	21
5.	Verwirklichung der Planung	21
5.1	Hinweise zur Umsetzung.....	21
6.	Anlagen	22

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag eines Eigentümers auf die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses.

Für den Bebauungsplan „Sattlerweg“ gibt es einen Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2022 für ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines Teils des dringend benötigten Wohnraums in der Gemeinde Berglern geschaffen werden.

Nun gibt es seit 18.07.2023 eine Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, die der Fortführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren entgegensteht.

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 Az. 4 CN 3.22 dürfen Freiflächen einer Gemeinde außerhalb des Siedlungsbereiches nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Dies gilt ab sofort und betrifft auch diesen Bebauungsplan.

Die Gemeinde Berglern muss also den Bebauungsplan „Sattlerweg“ im Regelverfahren mit einem Umweltbericht und entsprechender Begründung aufstellen.

Daher hat der Gemeinderat am 27.07.2023 beschlossen den Bebauungsplan „Sattlerweg“ im Regelverfahren nach §§ 3, 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Abänderung zum Beschluss vom 08.12.2022 aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt; eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich.

Nördlich und westlich des Plangebiets besteht bereits eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern. Die Gemeinde unterstützt die Möglichkeit, diese Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Berglern zu ergänzen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich östlich der Erdinger Straße und südlich der Hardter Straße. Es wird durch den Sattlerweg erschlossen. Nördlich grenzt das Wohngebiet „Am Mitterfeld“ an. Südlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst die noch nicht bebauten Grundstücke FINr. 474 (Teilfläche) und 474/1 östlich des Sattlerweges sowie FINr. 475 (Teilfläche) alle Gemarkung Berglern mit einer Fläche von ca. 2.270 m².

Das Plangebiet liegt relativ eben auf einer Höhe von ca. 435,3 m ü. NHN.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 26.01.2023

2.2 Nutzungen

Die Umgebung ist durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Der Ortskern entlang der Erdinger Straße weist Dorfgebietscharakter auf. Dort befinden sich vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen, Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe. Auf FlNr. 27, südwestlich an der Erdinger Straße gelegen, befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Geplant sind sechs öffentliche Stellplätze am Sattlerweg.

2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße Sattlerweg verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 502 (Wartenberg – Langenpreising – Berglern – Erding S – Korbinian-Aigner-Gymnasium) und das Ruftaxi 5020 mit der Haltestelle Sattlerweg, in rd. 120 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

2.5 Emissionen

Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren Erreichbarkeit müssen weiterhin gewährleistet sein.

Ca. 100 m nördlich des Plangebietes sowie westlich der Erdinger Straße befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Auf FlNr. 27, südwestlich an der Erdinger Straße gelegen, befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung. Es befinden sich bereits mehrere Wohnhäuser näher an den Hofstellen als die geplanten Neubauten.

2.6 Flora/ Fauna

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich kein Natur-, Vogel-, oder Landschaftsschutzgebiet sowie kein FFH-Gebiet und kein Natura 2000-Gebiet.

In der näheren Umgebung des Ortsteils befinden sich verschiedene Ökoflächen.

Nördlich des Ortsteils liegt die Biotopkartierung "Pflaumdorfer Toteiskessel" (siehe Abb. 2). Eine Beeinträchtigung ist durch den gegebenen Abstand zum Plangebiet nicht zu befürchten.



Abb. 2 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 31.01.2023, Plangebiet rot markiert

2.7 Boden

Es liegt ein Geotechnisches Gutachten –Voruntersuchung nach DIN4020– für das Bauvorhaben vor, (Grundbaulabor München, Datum 21.05.2024) (Anlage 1).

2.7.1 Geologische Situation

Das Grundstück befindet sich in einem nördlichen Ausläufer der Münchener Schotterebene. Die tertiären Ablagerungen bilden den tieferen Untergrund; darüber lagern junge Schotterakkumulationen. Die heutige Münchener Schotterfläche wird im Wesentlichen von würmeiszeitlichen Niederterrassenschottern aufgebaut. Im Bereich des heutigen Isarabflusses kommen jedoch auch jüngere Flussablagerungen aus dem Spätglazial der Würmeiszeit bzw. dem Holozän vor. Überdeckt werden die fluviatilen Ablagerungen zum Teil von Flachmoortorfen. Auf bzw. in Wechsellagen zwischen dem Torf können Almschichten auftreten. Weiterhin können oberhalb der quartären Flussablagerungen in Teilbereichen junge Aue- und Flusslehme auftreten. Unter den quartären Niederterrassenschottern stehen die Böden der Tertiärformation an. Der obere Bereich der Tertiärabfolge wird von den Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) gebildet. Die OSM wird hauptsächlich aus „Flinz“- Sand, d. h. feinkörnigen, bräunlichen bis gelblichgrauen Sanden mit reichlichen Glimmerbeimengungen aufgebaut. Die Schotter leiten die Niederschlags- und Oberflächenwässer rasch in die Tiefe. Die Grenze zwischen den quartären Schottern und den tertiären Böden bildet hier den Stauhorizont des obersten Grundwasserstockwerkes. Der so genannte Flinz stellt dabei in bindiger Ausbildung eine nahezu wasserundurchlässige Barriere dar.

2.8 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Beim Aushub von Baugruben ist auf organoleptische Auffälligkeiten des anstehenden Bodens zu achten. Beim Antreffen solcher Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG.

2.9 Denkmäler

2.9.1 Bodendenkmäler

Ca. 260 m östlich befindet sich das Bodendenkmal „Verebnete Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“, D-1-7637-0231.

Ca. 240 m nördlich liegt zudem das Bodendenkmal D-1-7637-0535 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Zahlreiche Lesefunde aus dem Umfeld lassen vermuten, dass sich auch im Bereich der Planung weitere Bodendenkmäler befinden.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Auf die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfinden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter (www.blfd.bayern.de).

2.9.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.



Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 31.01.2023, Plangebiet rotes Rechteck

2.10 Wasser

2.10.1 Grundwasser

Zur Beurteilung der hydrologischen Situation, vor allem der Schwankungen des Grundwasserstandes, wurden die Hauptdaten der amtlichen Grundwassermessstelle GLASLERN Q11 (Nr. 14115) in Glaslern ausgewertet.

Die Grundwassermessstelle befindet sich etwa 750 m südöstlich des betreffenden Grundstücks. Der Grundwasserstand wird in dieser Grundwassermessstelle regelmäßig seit 2001 beobachtet. Die Grundwasserfließrichtung verläuft mit einem Gefälle von etwa 0,3 % nach Norden.

Unter Berücksichtigung der Grundwasserfließrichtung und des hydraulischen Gradienten liegt der mittlere Grundwasserstand (MW) auf dem Baugrundstück etwa auf Kote 432,8 m ü. NHN.

Die Differenz zwischen Mittel- und Hochwasser wird mit etwa 1,6 m angegeben. Daraus ergibt sich für das Grundstück die Kote des höchsten Grundwasserstandes (HW-Kote) auf 434,4 m ü. NHN.

Auf die HW-Kote ist ein Sicherheitszuschlag von 0,3 m aufzurechnen, so dass sich als Bemessungsgrundwasserstand im Bauendzustand (HHW) 434,7 m ü. NHN ergibt. (Geotechnisches Gutachten – Voruntersuchung nach DIN4020– für das Bauvorhaben vor, (Grundbaulabor München, Datum 21.05.2024)

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

2.10.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder im Umgriff eines wassersensiblen Bereichs noch in einem Hochwassergefahrengbiet. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Sempt, die ca. 470 m westlich verläuft.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Der bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität abschließend beschlossen. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Berglern liegt laut LEP 2023 im „allgemeinen ländlichen Raum“.

Der ländliche Raum soll u. a. derart entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

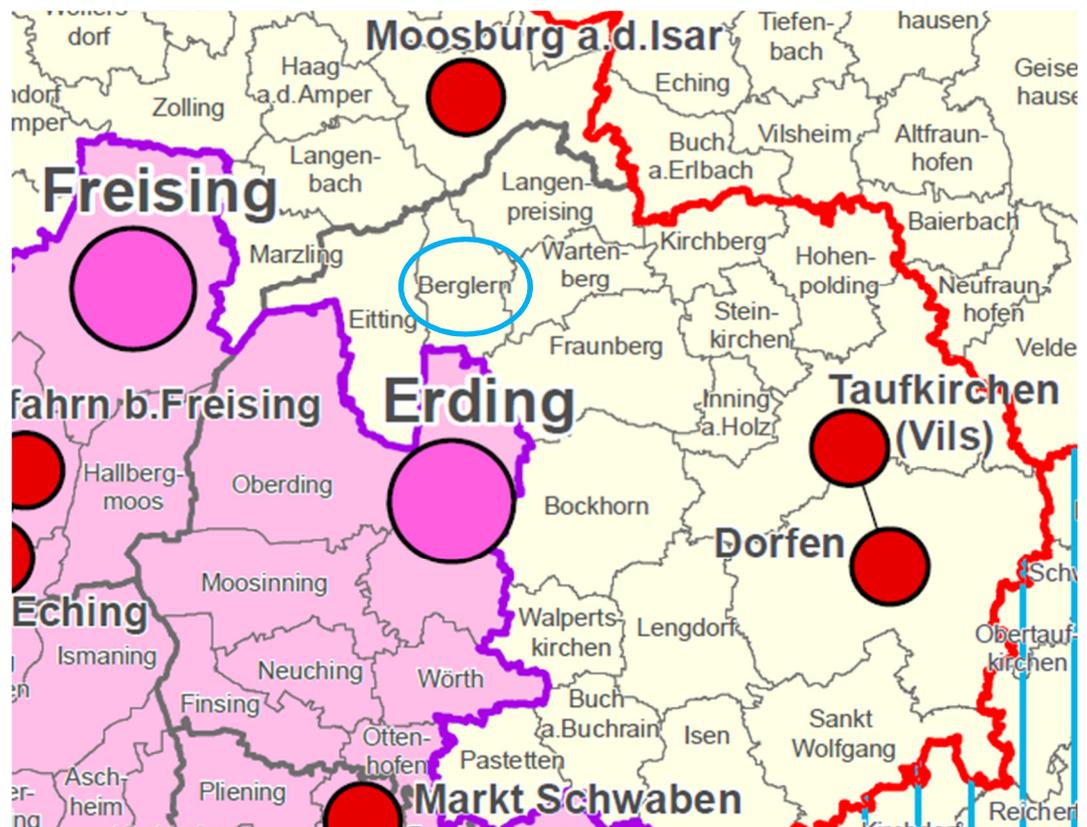


Abb. 4 Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand Juni 2023, ohne Maßstab

3.2 Regionalplan

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30.01.2019 die von der Verbandsversammlung des RPV München am 14.06.2018 beschlossene Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München) für verbindlich erklärt. Der Regionalplan ist am 01.04.2019 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Siedlungsfläche. Das Vorhaben steht der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

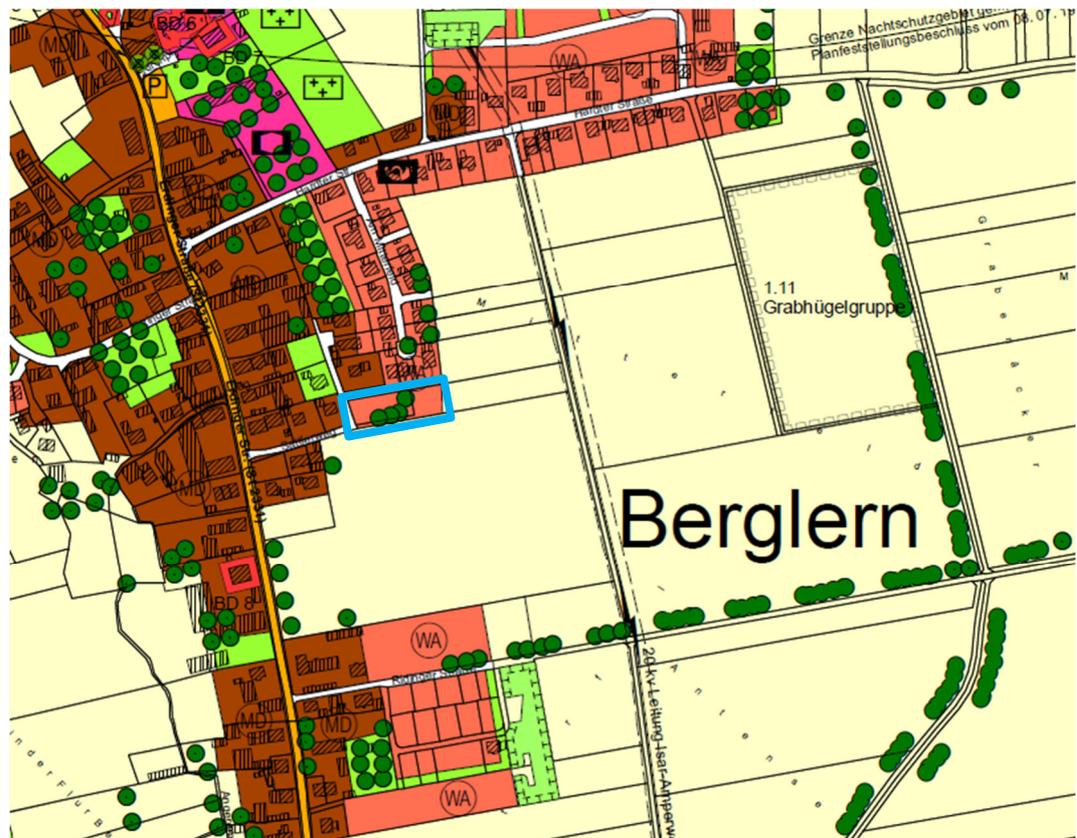


Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP vom 04.01.2009, ohne Maßstab; Arbeitsfassung vom 4. Februar 2020 des Flächennutzungsplans mit Einarbeitung der rechtskräftigen Änderungen bis zur 15. Änderung. Dieser zusammengefasste Plan wurde noch nicht bekannt gemacht. Plangebiet markiert: blaues Rechteck

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Vier „geplante Bäume“ deuten eine Ortsrandeingrünung im Süden des Plangebiets als Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche an. Das Vorhaben entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

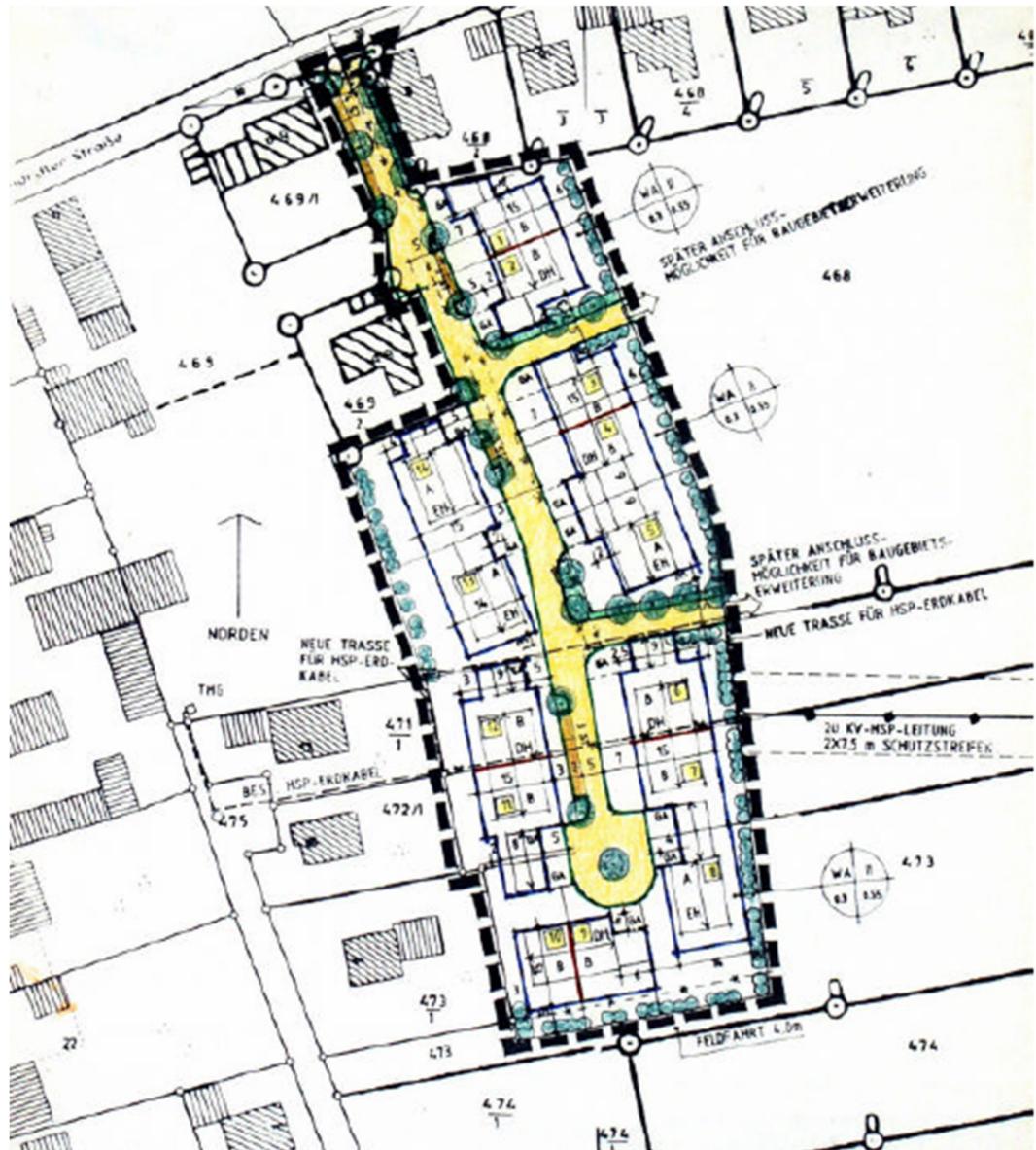


Abb. 6 Bebauungsplan Südlich der Hardterstraße i.d.F. vom 14.09.1993, Bekannt gemacht am 05.08.1994

Für den Bereich nördlich des Plangebietes liegt der rechtverbindliche Bebauungsplan Südlich der Hardterstraße vor. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern fest.

3.5 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Ortsteil Berglern insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu Flurstücke, die nach ihrer Einschätzung als Baulücke einzustufen sind und Flurstücke, die ein Nachverdichtungspotenzial bieten würden, bei den Eigentümern deren Verkaufsbereitschaft bzw. evtl. bestehende Bauabsichten erfragt: Im Ergebnis ist für

diese Grundstücke aufgrund der privaten Bevorratung aktuell keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden bzw. kurzfristig keine (zusätzliche) bauliche Nutzung zu erwarten.

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Wohnbauland wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

3.6 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Planinhalte

4.1 Architektenentwurf

Die Festsetzungen im WA 1 und WA 2 wurden auf Grundlage eines Architektenentwurfs (Planstand 14.12.2022) der Huber Wohnbau GmbH bzw. des Ingenieurbüros Konrad Huber erstellt.

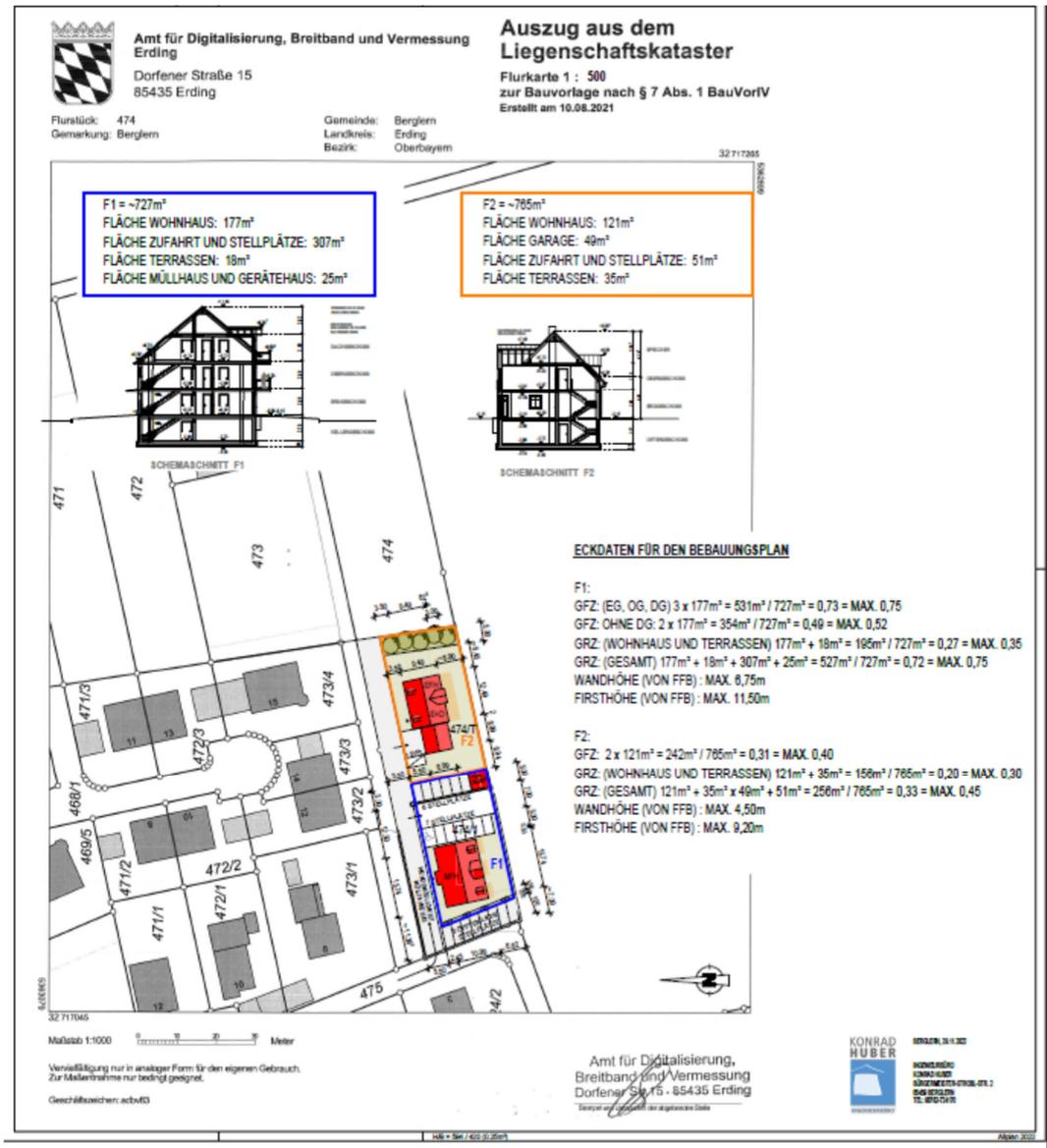


Abb. 7 Bebauungskonzept 29.11.2022, Ingenieurbüro Konrad Huber, Berglern

Der Entwurf sieht eine 5,5 m breite private Verkehrsfläche am nördlichen Rand des Grundstücks vor. Die Fläche dient der Erschließung des Hinterliegergrundstücks sowie der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Direkt am Sattlerweg sind sechs öffentliche Stellplätze für Besucher des Quartiers geplant. Dahinter schließt das Grundstück für ein Mehrfamilienhaus samt östlich gelegener oberirdischer Stellplätze an. Östlich angrenzend ist ein Einfamilienhaus geplant.

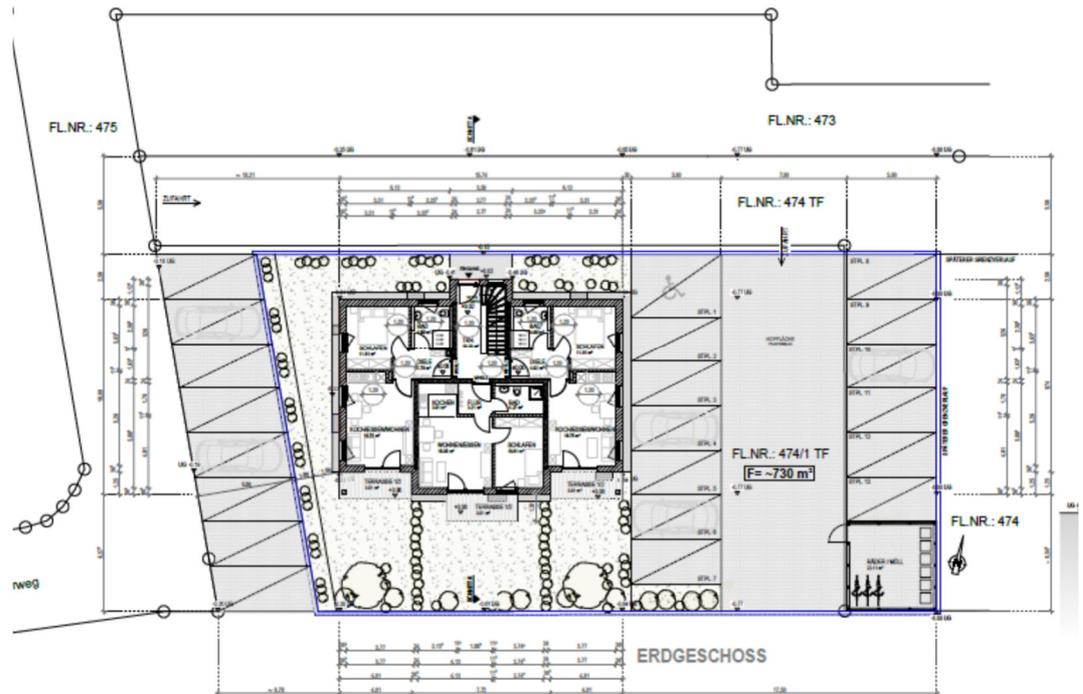


Abb. 8 Grundriss Erdgeschoss Mehrfamilienhaus, 14.12.2022, Ingenieurbüro Konrad Huber, Berglern



Abb. 9 Ansichten Mehrfamilienhaus, 14.12.2022, Ingenieurbüro Konrad Huber, Berglern

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem nördlich angrenzenden Gebietscharakter. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da es im Gemeindegebiet geeignete Standorte gibt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum, stärkt somit die eigenständige Siedlungsentwicklung von Berglern. Die Ergänzung der Siedlungsstruktur wird ermöglicht, wobei die bestehende Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen ausgenutzt werden.

Ziele der Gemeinde sind die Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs, ein flächensparendes Bauen, die Erhaltung der örtlichen Eigenart und eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (WA 1) und eines Einfamilienhauses (WA 2).

Die Tabelle veranschaulicht die Größe der geplanten Grundstücke und Gebäude sowie die sich daraus ergebende Grundflächenzahl. Die geplanten Grundstücke sind 735 bis 832 qm groß. Unter Berücksichtigung einer Terrassenfläche ergibt sich eine Grundflächenzahl 1 (GRZ 1) von 0,27 bis 0,18 je Grundstück.

Haustyp	Grundstück qm	GR geplantes Gebäude	Terrassen	GRZ 1	Gebäude max. qm	GRZ max.	sonst. Versieg. geplant	GRZ 2	WE
MFH (WA 1)	735	177	18	0,27	186	0,28	335	0,7	9
EH (WA 2)	832	121	32	0,18	150	0,22	125	0,4	2

Tabelle 1 Abkürzungen: Nr.: Nummer, qm: Quadratmeter, GRZ: Grundflächenzahl, GR: Grundfläche, WE: Anzahl der max. Wohneinheiten, MFH: Mehrfamilienhaus, EH: Einfamilienhaus, WA 1: Allgemeines Wohngebiet, Teilbereich 1

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird eine GRZ von 0,28 bzw. 0,22 festgesetzt. Das östliche Grundstück beinhaltet eine 10 m breite Ortsrandeingrünung, die dem naturschutzfachlichen Ausgleich für den gesamten Geltungsbereich dient. Da die Fläche aber für die Berechnung der GRZ anzurechnen ist wird die GRZ auf 0,22 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen für das WA 1 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,70 und für das WA 2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden um ausreichend überbaubare Grundstücksfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie den Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) in Anspruch nehmen zu können.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitungsmöglichkeit bis 0,7 nicht beeinträchtigt werden und sie auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt, da bereits jetzt nicht von einem besonderen naturschutzfachlichen Wert auszugehen ist. Das Ortsbild wird abgerundet. Ein Übergang zur freien Landschaft wird durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung geschaffen.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Wandhöhe/Firsthöhe mit 7,0 m/11,8 m für das Mehrfamilienhaus und von 4,7 m/9,5 m für das Einfamilienhaus festgesetzt. Die

Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.

Die Begrenzung der Wohneinheiten beruht auf der begrenzten Möglichkeit der Unterbringung der notwendigen Stellplätze je Grundstück und der angemessenen Dichte am Ortsrand.

Um das Gebäude und das Gelände an die Höhe der Erschließungsstraße anzupassen sind Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Form und Abmessung der Baufenster ergeben sich durch die geplanten Haustypen sowie aus dem vorgeschlagenen Grundstückszuschnitt.

Die eng gefassten Baugrenzen beruhen auf dem zu Grunde liegenden Architektenentwurf (siehe 4.1). Ebenfalls darauf bezogen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für Stellplätze im WA 1 sind gemäß Architektenplanung genau festgesetzt. Sie wurde auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglern berechnet.

Geplant sind neun Wohneinheiten bis 40 qm, hierfür sind neun Stellplätze erforderlich. Zudem sind drei Besucherstellplätze geplant.

Um dem Eigentümer Flexibilität zu geben sind im WA 2 Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bis zu einer Größe von insgesamt max. 50 qm und Stellplätze bis zu einer Größe von max. 25 qm zulässig.

Zur Unterbringung von Fahrrädern, Müllbehältern etc. sind im WA 1 sowie im WA 2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO von jeweils insgesamt 25 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

4.6 Bauliche Gestaltung

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Dachform inklusive Dachneigung, Farb- und Materialwahl sowie die Hauptfirstrichtung, parallel zu längeren Gebäudekante, festgesetzt. Um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern, sind darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen getroffen worden.

4.7 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist gegenwärtig über den öffentlichen Sattlerweg verkehrlich und technisch erschlossen oder grundsätzlich anschließbar. Leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind vorhanden, ebenso wie eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Der Bauraum im WA 2 ist mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Erschließung wird über die festgesetzte private Verkehrsfläche gesichert. Diese wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit/ der Versorgungsträger / der Eigentümer und der Anlieger- und Hinterliegergrundstücke belastet.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhe auf 7,0 m bzw. 4,7 m nicht gegeben.

Zur Entlastung der Parksituation im Wohnquartier werden sechs öffentliche Parkplätze direkt am Sattlerweg festgesetzt.

Nach Absprache mit der Müllabfuhr soll eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge geschaffen werden. Derzeit wendet die Müllabfuhr am nördlichen Ende des Sattlerweges in dem vorhandenen ca. 13 m breiten Wendehammer. Die Dimensionierung der Wendeanlage ist zu klein. Es soll durch die gegenständliche Planung eine Verbesserung erreicht werden.

Da im gegenständlichen Geltungsbereich der Platzbedarf für einen Wendekreis mit 22,00 m nicht zu realisieren ist, wird auf eine Variante gemäß dem Merkblatt „Entsorgung“ für die Planung und den Bau von Neubaugebieten zurückgegriffen.

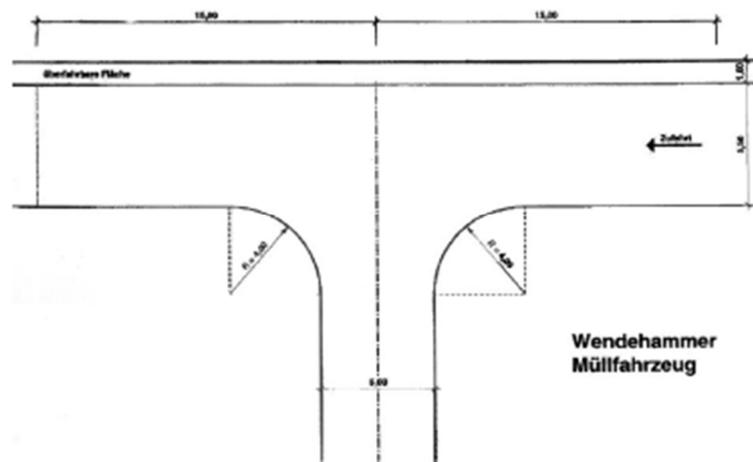


Abb. 10 Wendehammer alternativ zu den RAST 06 – Varianten gemäß dem Merkblatt „Entsorgung“ für die Planung und den Bau von Neubaugebieten

Für Müllfahrzeuge wird ein Wendehammer alternativ zu den RAST 06 vorgesehen. Dieser ist gemäß B 8 als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Abweichend von der vorgeschlagenen Dimensionierung weist der gegenständliche Wendehammer im nördlichen Bereich eine Breite von lediglich 6,0 m statt 6,5 m auf. Da der Sattlerweg an dieser Stelle nur 6 m breit ist und die Gemeinde keinen Zugriff auf das angrenzende private Grundstück FINr. 473 hat. Die Dimensionierung wird als ausreichend erachtet.

Die Versiegelungsrate soll durch versickerungsfähige Beläge von Stellplätzen, Fußwegen, Abstellflächen und Zufahrten vermindert werden.

4.7.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und MischAbwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) ist ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht zu erkennen.

4.7.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Die anstehenden bindigen Decklehme sind nicht zur Versickerung geeignet. Die Lehme sind daher im Bereich der geplanten Sickeranlagen vollständig gegen nachweislich nicht verunreinigten und gut wasserdurchlässigen (k_f -Wert größer $1 \cdot 10^{-4}$ m/s) Kiessand auszutauschen. Die darunter anstehenden Kiessande sind dagegen gut zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet.

In der Bohrung KB3 wurde ein Sickertest im Bohrloch durchgeführt. Hiermit wurde bei einer Bohrlochtiefe von 2,0 m ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 4,0 \cdot 10^{-5}$ m/s ermittelt. Dieser Wert kann für die hydraulische Bemessung der Versickerungsanlagen angesetzt werden. Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes kommen voraussichtlich nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen) in Frage.

Zum Schutz vor Vernässungen muss unbedingt ein ausreichender Abstand der Versickerungsanlagen zu unterirdischen Bauwerken (auch Nachbarn) berücksichtigt werden.

Sollten die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wegen des geringen Grundwasserflurabstandes u. U. nicht eingehalten werden können, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine

Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Ortsrand von Berglern und grenzt östlich und südlich an eine landwirtschaftliche Fläche. Im Osten wird eine 10 m breite Ortsrandeingrünung bzw. im Süden eine 2-3 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. [Zur Strukturanreicherung sind in der östlichen Ortsrandeingrünung zusätzlich drei Baumpflanzungen festgesetzt.](#)

Zur weiteren Begrünung der Grundstücke werden Baumpflanzungen festgesetzt. Zudem sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

4.8.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten [bzw. an größeren zusammenhängenden Glasflächen](#) sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

[Im Rahmen einer Ortsbegehung im Oktober 2023 durch den PV zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gab es keine Nachweise oder Hinweise von geschützten Tier- oder Pflanzenarten, die durch das Vorhaben betroffen sein könnten. Die brachliegende Teilfläche innerhalb des Plangebietes ist besonders für störungsempfindliche Arten aufgrund der Siedlungsnähe, sporadischen Störfaktoren und der geringen Größe als Lebensraumhabitat ungeeignet.](#)

4.8.3 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Siehe Umweltbericht Kapitel 6.2 Ausgleich.

4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs</p> <p>Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

4.10 Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 2.398 qm
- Öffentliche Verkehrsfläche: 336 qm
- private Verkehrsfläche: 495 qm
- private Baugrundstücksfläche: 1.567 qm

5. Verwirklichung der Planung

5.1 Hinweise zur Umsetzung

5.1.1 Einbau von Luft-Wärmepumpen

Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich. Hierzu wäre ein Hinweis im Bebauungsplan zweckmäßig

Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechtes als Grunddienstbarkeit erforderlich.

Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.

Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt die Gemeinde Berglern die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungsanlagen.

Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser gefordert werden hat die Gemeinde Berglern den Bedarf zu sichern und zu finanzieren. Die gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.

5.1.3 Bauzeitliche Wasserhaltung

Die tiefste, geplante Gründungssohle liegt etwa 1,0 m unterhalb des langjährigen mittleren Grundwasserstandes. Daher wird eine Grundwasserabsenkung erforderlich.

Es ist zu prüfen, ob die Gründungssohlen der Unterkellerung ggf. angehoben werden kann, um die technisch und wirtschaftlich aufwändige Wasserhaltung zu vermeiden.

5.1.4 *Geotechnische Überwachung*

Nach Vorlage der Entwurfsplanung mit definierten Gebäude- und Gründungskoten muss die Voruntersuchung (siehe Anlage 1) zwingend zu einer Hauptuntersuchung nach DIN 4020 ergänzt werden.

Der Sachverständige für Geotechnik muss beratend bei der Planung der Baugrubensicherung, zwingend bei der erforderlichen Grundwasserhaltung, der Gründung und der Abdichtung erdberührter Bauteile eingebunden sowie zur baubegleitenden geotechnischen und umwelttechnischen Überwachung herangezogen werden.

6. **Anlagen**

1. Geotechnisches Gutachten –Voruntersuchung nach DIN4020– für das Bauvorhaben, (Grundbaulabor München, Datum 21.05.2024)
2. Umweltbericht vom 25.07.2024