



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan Feldstraße
Begründung

10. Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglern	3
1.2	Bestehendes Baurecht	3
1.3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Verfahren	4
4	Städtebauliches Konzept.....	5
4.1	Lage und Umgebung	5
4.2	Entwurf	5
4.3	Straßen, Wege und Stellplätze	6
4.4	Grünordnung	8
4.5	Abfallentsorgung.....	8
4.6	Erschließung	9
4.7	Immissionsschutz.....	9
4.8	Artenschutz.....	11
4.9	Flächen	11
5	Festsetzungen und Pflanzliste.....	12
5.1	Festsetzungen	12
5.2	Pflanzliste.....	21
6	Hinweise.....	22
7	Anlagen.....	26
7.1	Schallschutzgutachten	26
7.2	Gutachten Fledermäuse	26
7.3	Artenschutzgutachten.....	26
8	Zusammenfassung	26

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglern

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. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Feldstraße“ soll die zukünftige bauliche Nutzung von drei Grundstücken an der Feldstraße, darunter eine leerstehende Hofstelle, verbindlich geregelt werden. Der Gemeinderat Berglern hat den Aufstellungsbeschluss für die Planung am 27. Juli 2023 gefasst. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Es liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Ortsteils Berglern.

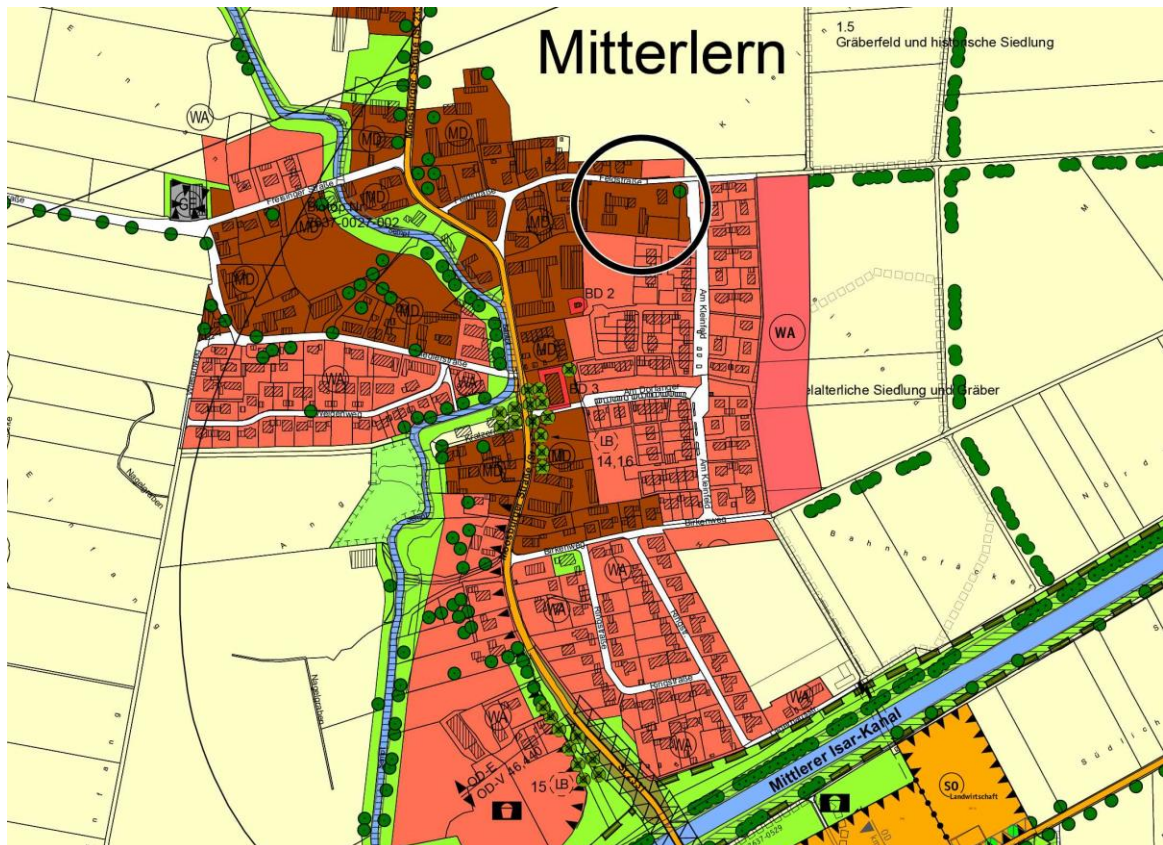


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

1.2 Bestehendes Baurecht

Der zukünftige Bebauungsplan umfasst neben den Erschließungsstraßen die bebauten Flurstücke 1269/3 und 1269/228 und das unbebaute Flurstück 1269/177, Gemarkung Berglern. Sie gehören zum zusammenhängend bebauten Ortsteil Mitterlern und sind durch die Feldstraße und die Straße Am Kleinfeld erschlossen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Die Umgebung ist durch Wohngebäude und im Westen durch landwirtschaftliche Anwesen geprägt. Auch die leerstehenden Gebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle im Geltungsbereich prägen die nähere Umgebung. Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebe und Nutzungen, die in Wohn- und Dorfgebieten allgemein zulässig sind, würden sich in die Umgebung einfügen und können demnach auf den Grundstücken verwirklicht werden. Entsprechend den Gebäuden in der näheren Umgebung und dem Altbestand der Hofstelle sind große Baukörper mit über 300 m² Grundfläche, über 30 m Länge, Firsthöhen von etwa 11 m und Traufwandhöhen von 7 m über dem Gelände genehmigungsfähig. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Für die Lage von Gebäuden auf den Grundstücken ergibt das Einfügungsgebot keine erkennbaren Einschränkungen. Für die Errichtung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde. Einschränkungen für eine Bebauung und Nutzung der Grundstücke können sich aus Immissionsschutzgründen ergeben (siehe auch beiliegendes Schallschutzgutachten).

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 den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschlägig, nach denen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind – unter Berücksichtigung 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 dichte Bebauung ab, 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 Topografie.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die landwirtschaftliche Hofstelle, Feldstraße 10, wurde schon vor längerer Zeit aufgegeben. Das Grundstück wurde verkauft. Der neue Grundstückseigentümer plante, die Hofstelle abzubauen und mit Doppelhäusern und Reihenhäusern zu bebauen und trat mit dem Bauwunsch an die Gemeinde heran. Mittlerweile wurde das Grundstück in zwei Teile aufgeteilt und erneut verkauft. Auch die neuen Eigentümer möchten auf den Teilgrundstücken Wohnhäuser zum Verkauf oder zur Vermietung bauen. Die Grundstücke sollen nach den Vorstellungen der Eigentümer wesentlich dichter bebaut werden als bisher.

Die Gemeinde möchte mit dem Bebauungsplan einige Aspekte der zulässigen Bebauung auf dem Grundstück und dem unbebauten Nachbargrundstück Feldstraße 12a (Flurstück 1269/177) regeln. Auf den Grundstücken sind – wie oben dargestellt – schon bisher Wohngebäude zulässig. Regelungsbedarf sieht die Gemeinde vor allem für die Anzahl der Wohnungen, für die Anordnung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen, die Erschließung für Fußgänger, die Begrenzung der Versiegelung oder Ausgleich durch eine angemessene Begrünung des Wohngebiets. Mit dem Bebauungsplan sollen auch Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete – z.B. durch Erhöhung des Parkdrucks – und Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs auf der Feldstraße vermieden werden.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der baulichen Nutzung einer leerstehenden Hofstelle mit einem ungenutzten Nachbargrundstück 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 (das Baugebiet selbst ist bereits kleiner als 20.000 m²). 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. Die Bebauungsmöglichkeiten werden durch den Bebauungsplan nicht erheblich erweitert.
- 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 stellt den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine verhältnismäßig dichte Bebauung zulassen, wie sie im städtebaulichen Entwurf dargestellt ist. Wenn die geplante Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Entwurf realisiert wird, entspricht die Grundfläche der Hauptanlagen von insgesamt 2.365 m² einer Grundflächenzahl von 0,41 ($2.365 \text{ m}^2 / 5.795 \text{ m}^2 = 0,41$). Zulässig ist nach den Festsetzungen eine Grundfläche von bis zu 2.534 m² (entsprechende GRZ = 0,44). Wenn die Bebauung – wie hier – auf die Umgebung und Erschließung abgestimmt wird, bestehen keine Bedenken gegen die hohe Grundflächenzahl. Eine angemessene Bebauungsdichte für das brachliegende Grundstück soll dazu beitragen, den Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung einzudämmen.

4.3 Straßen, Wege und Stellplätze

Die Feldstraße dient, wie oben beschrieben, auch der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen. Entlang des geplanten Wohngebiets ist die Fahrbahn der Feldstraße 6 m breit. Diese Breite soll auch nach der Errichtung der Wohnhäuser nicht durch parkende Fahrzeuge geschmälert werden. Deshalb sind entlang des Wohngebiets zwei Parkbuchten mit insgesamt sechs öffentlichen Stellplätzen für Besucher und Lieferanten außerhalb der Fahrbahn geplant. Landwirtschaftliche Fahrzeuge und Pkws können auf der 6 m breiten Fahrbahn aneinander vorbeifahren. Bei der Begegnung von zwei landwirtschaftlichen Fahrzeugen bestehen Ausweichmöglichkeiten an den Einmündungen der neuen Erschließungsstraße und der Straße Am Kleinfeld.

Die Feldstraße hat entlang des Planungsgebiets einen 1 m breiten Gehsteig, der vom Trafohäuschen im Westen bis ungefähr zur Mitte des Wohngebiets reicht. Der Gehsteig wird im Zuge der Erschließung des Wohngebiets auf 1,80 m verbreitert und bis zur Straße Am Kleinfeld verlängert.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden Grundstückszufahrten zur Feldstraße so weit wie möglich vermieden. Die Doppel- und Reihenhäuser werden ausschließlich über die neue Stichstraße im Inneren des Wohngebiets erschlossen. Nur die Parzelle 6 erhält eine Zufahrt zur Feldstraße. Die Stellplatzanordnung auf der Parzelle 6 ermöglicht das Wenden der Fahrzeuge, so dass man aus dem Grundstück nicht rückwärts auf die Feldstraße ausfahren muss.

Die Stichstraße zur Erschließung der Doppel- und Reihenhäuser ist als Mischfläche ohne Gehsteig geplant. An der T-förmigen Gabelung der Stichstraße vor den Parzellen 2 und 3 können Lkws wenden. Am östlichen Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer für Pkws eingeplant. Die Straße soll als Ortsstraße gewidmet werden. Von der Stichstraße aus wird ein Fußweg zum Bgm.-Riedl-Weg und zur öffentlichen Grünfläche angelegt.

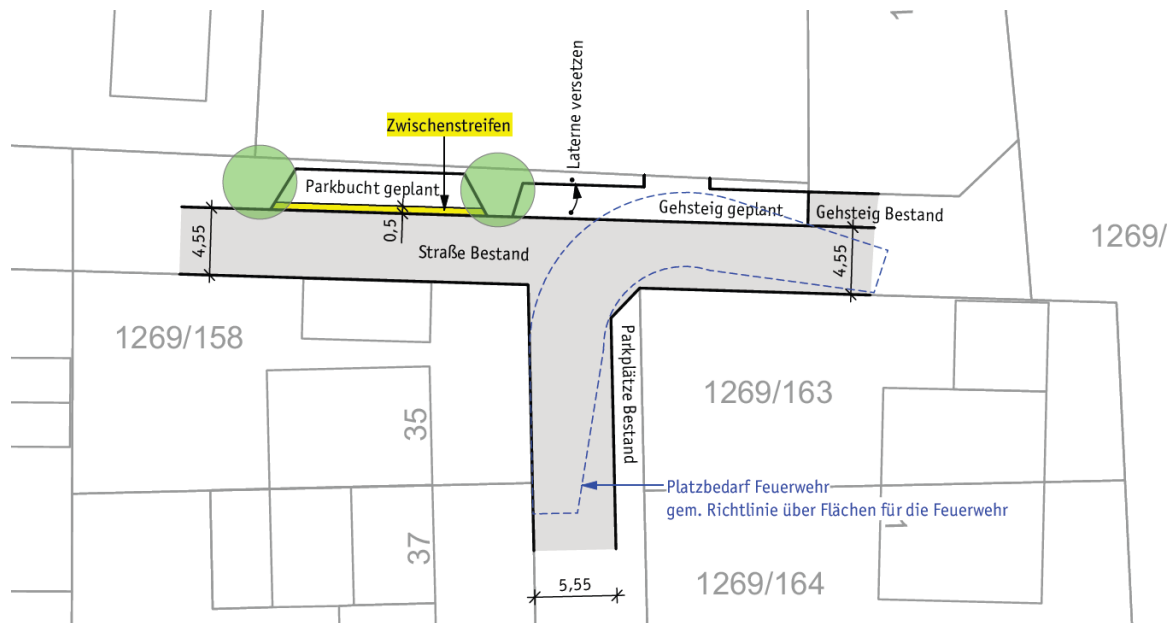
An der Straße Am Kleinfeld sind zwei öffentliche Stellplätze für Besucher und Lieferanten geplant. Dort wird auch der bestehende Gehsteig verlängert. Durch die neu geplante Parkbucht, die Grundstückszufahrt zur Parzelle 7 und die Verlängerung des Gehsteigs wird die Fahrbahn nicht verschmälert. Im Bebauungsplanverfahren haben Anwohner angeregt, die Straße Am Kleinfeld zu verbreitern, damit Fahrzeuge leichter aneinander vorbeifahren können und um die Einfahrt in die Sackgasse Richtung Süden zu erleichtern.

Die Straße ist im betroffenen Abschnitt 4,55 m bis 4,60 m breit, d.h. sie ist breit genug, dass zwei Autos bei Geradeausfahrt mit geringer Geschwindigkeit ($\leq 40 \text{ km/h}$) und umsichtiger Fahrweise aneinander vorbeikommen, zumal auf der Nordseite der Straße entlang der Grünfläche Bewegungsspielraum besteht (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, 4.3 „Fließender Kraftfahrzeugverkehr“). Die Straße entspricht den Straßenbaurichtlinien und ist als Wohnweg konzipiert. Wohnwege erschließen ausschließlich Wohnhäuser und sollen höchstens 100 m lang sein. Die Verkehrsstärke liegt unter 150 Kfz pro Stunde. Der hier angesprochene Straßenabschnitt entspricht mit 95 m Länge und einer entsprechend niedrigen Verkehrsstärke dieser Vorgabe. Am westlichen Ende ist die Fahrbahn auf bis zu 6,50 m Breite aufgeweitet. Der schmälere Abschnitt ist nur 60 m lang.

Ein Auto, das aus der südlich anschließenden Sackgasse zwischen den Hausnummern 31 und 35 kommt oder dort einbiegt, wird wegen der knappen bzw. fehlenden Eckausrundungen aber die Gegenfahrbahn benötigen, so dass in dieser Situation zwei Autos nicht aneinander vorbeikommen, sondern ein Fahrzeug warten muss.

Um die Anregung auf Verbreiterung aufzugreifen, sind im Zuge der Wohngebieterschließung zwei Maßnahmen vorgesehen (siehe Abbildung):

- Der Gehsteig wird überfahrbar ausgeführt, was das Einbiegen von Lkws in die Sackgasse erleichtert. Bei der neuen Grundstückszufahrt muss man den Gehsteig ohnehin überfahrbar befestigen – die Befestigung kann auf der gesamten Länge überfahrbar ausgeführt werden.
- Die Parkbucht wird mit Abstand zur Fahrbahn angelegt, um zwischen Fahrbahn und Parkplatz einen 50 cm breiten Zwischenstreifen anzulegen. Dieser Streifen kann als Ausweichstelle dienen. Damit die Autos nicht auf dem Streifen parken, sollte er abweichend vom Parkplatz gestaltet werden (z.B. Zwischenstreifen mit Granitpflaster, Parkplätze mit Beton-Rasenfugenpflaster).



An beiden Stellen können Fahrzeuge im Begegnungsfall ausweichen, so dass auch breite Autos bequemer aneinander vorbeikommen. Eine durchgängige Verbreiterung der Straße ist nicht vorgesehen, weil die vorhandene Straßengestaltung auch der Verkehrsberuhigung dient.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für die Wohnhäuser wird von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglern vorgegeben. Für die geplanten Wohnungen ist folgende Stellplatzzahl vorgeschrieben:

- 14 Doppelhaushälften und Reihenhausteilgebäude, je eine Wohnung mit ca. 190 m² Wohnfläche;
14 x 3 Stellplätze = 42 Stellplätze
- acht Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf Parzelle 6;
Annahme: alle Wohnungen maximal 120 m² Wohnfläche;
8 x 2 Stellplätze = 16 Stellplätze
- fünf Wohnungen im Mehrfamilienhaus auf Parzelle 7
Annahme: vier Wohnungen á max. 120 m² Wohnfläche, eine Wohnung mit 40 m² Wohnfläche;
4 x 2 + 1 x 1 Stellplätze = 9 Stellplätze

Die darüber hinaus vorgeschriebenen Besucherstellplätze nach § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung müssen nicht nachgewiesen werden – stattdessen werden die acht öffentlichen Parkplätze an der Feldstraße und an der Straße Am Kleinfeld errichtet. Insgesamt sind mit den oben getroffenen Annahmen 67 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken notwendig. Sie sind im städtebaulichen Entwurf eingepplant.

Die Ausweisung öffentlicher Parkplätze anstelle privater Besucherstellplätze gemäß Stellplatzsatzung hat den Vorteil, dass sie von Besuchern flexibler genutzt werden können, weil sie nicht einem Wohnhaus fest zugeordnet werden. Auch eine vorübergehende Überausstattung von Haushalten mit Fahrzeugen, z.B. durch erwachsene Kinder einer Familie, kann durch öffentliche Parkplätze besser aufgefangen werden, als durch private Besucherstellplätze.

4.4 Grünordnung

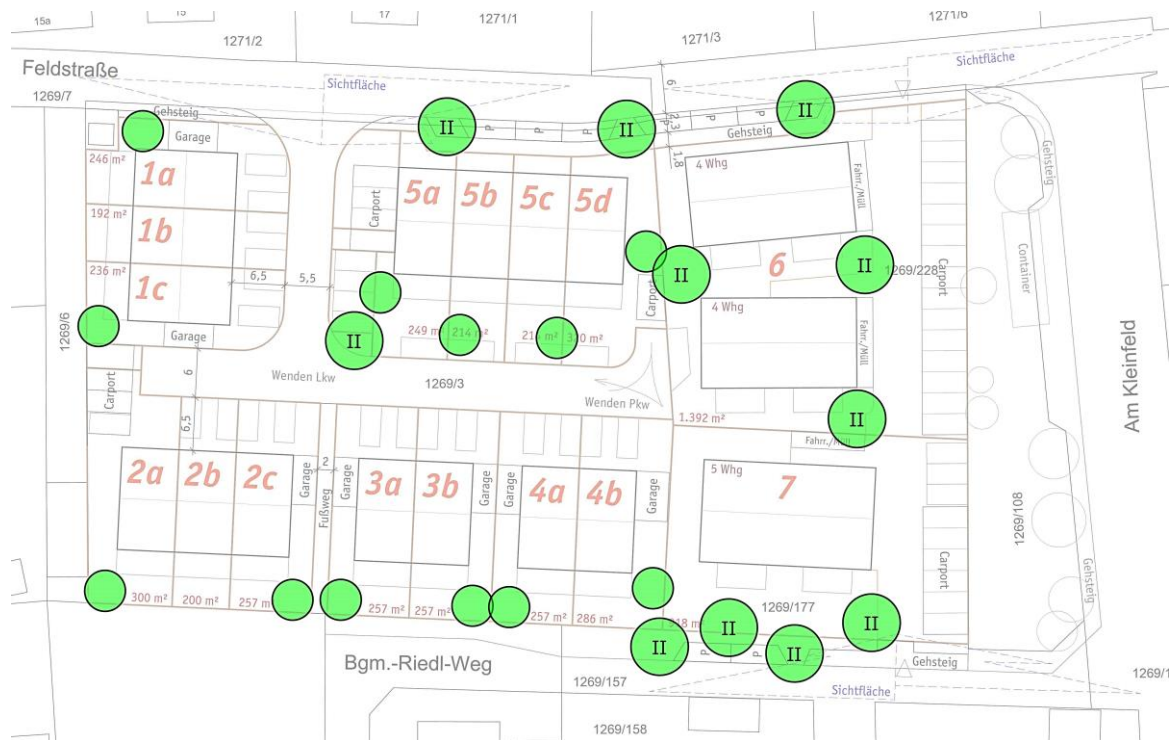


Abbildung: festgesetzte Bäume im Wohngebiet

Im Geltungsbereich wird die Anpflanzung von Laubbäumen vorgeschrieben, davon sechs mittelgroße Bäume der Wuchsordnung II im öffentlichen Straßenbereich, fünf mittelgroße Bäume auf den großen Grundstücken im WA2 und zwölf kleine Bäume der Wuchsordnung III auf den Doppel- und Reihenhausparrzellen. Der Standort der Bäume wird nur im öffentlichen Bereich fest vorgegeben, auf den Baugrundstücken kann er frei gewählt werden. Der Verlust bestehender Gehölze soll durch die Neuanpflanzungen zumindest teilweise ausgeglichen werden – die Eingriffsfolgen sollen durch die Neuanpflanzung verringert werden. Die Bäume sind darüber hinaus zur ansprechenden Gestaltung des Orts- und Straßenbilds, zur Gliederung der Parkplätze, zur Lebensraumverbesserung, zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wohnumfelds erforderlich. Bei den Erläuterungen der Festsetzungen sind standortheimische Arten für die Baumpflanzungen als Empfehlung aufgeführt.

Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird vorgeschrieben. Garagen und Carports werden mit begrünten Dächern ausgeführt. Um übermäßige Geländeänderungen zu vermeiden, werden Aufschüttungen beschränkt. Reine Kies- und Schottergärten ohne Bepflanzung werden ausgeschlossen.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße und gelben Säcke sind am Entleerungs- oder Abholtag auf den Baugrundstücken an den Straßen bereitzustellen. Bei der Planung der Gebäude sind deshalb Bereitstellungsflächen einzuplanen. Fußgänger oder Fahrzeuge dürfen durch die Tonnen nicht behindert werden. Durch die Ausbildung eines T-förmigen Wendehammers vor den Parzellen 2 und 3 kann die Stichstraße im Wohngebiet auch von Müllfahrzeugen befahren werden. Wegen der fortschreitenden Vergrößerung der Fahrzeugabmessungen kann die Befahrbarkeit der Stichstraße nicht für alle zukünftigen Fahrzeuge garantiert werden. Ob die Müllabfuhr in das Wohngebiet fährt, oder die Tonnen an der Feldstraße bzw. der Straße Am Kleinfeld bereitgestellt werden müssen, entscheidet das beauftragte Unternehmen.

4.6 Erschließung

Die Grundstücke liegen im Ortsinneren und sind bereits mit Wasser, Schmutzwasserkanal, Strom und Telefon erschlossen.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Im Geltungsbereich gibt es keinen Regenwasserkanal. Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Die Frage, ob die Versickerung erlaubnisfrei oder erlaubnispflichtig ist, hängt maßgeblich von der Bebauungsdichte, der Größe und der Anordnung der Gebäude und befestigten Flächen und der Lage und Größe der verbleibenden, zur Versickerung geeigneten Flächen ab (§ 3 Abs. 1 NWFreiV).

4.7 Immissionsschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich können bisher planungsrechtlich und hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit als Dorfgebiet eingestuft werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erhöht sich im Geltungsbereich das Lärmschutzniveau, d.h. dass zukünftig strengere Immissionsrichtwerte einzuhalten sind als bisher. Auf den Parzellen, die unmittelbar an der Grenze zu emittierenden Nutzungen liegen, wie z.B. zum unten genannten landwirtschaftlichen Betrieb oder zum Spiel- und Sportanger ist allerdings nicht von einem Lärmschutzniveau wie im Inneren eines allgemeinen Wohngebiets auszugehen. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme sind auf den südwestlichen Grundstücken Lärmemissionen zumutbar, die geringfügig über den gesetzlichen Lärmrichtwerten liegen.

Landwirtschaftlicher Betrieb Moosburger Straße 16

Südwestlich des Wohngebiets befindet sich in geringem Abstand ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Immissionssituation des Betriebs wurde in einem Schallschutzgutachten untersucht, das dieser Begründung beiliegt. Im Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass der Anspruch der neu geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der vorhandenen Betriebsabläufe oder zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes des landwirtschaftlichen Betriebes an der Moosburger Str. 16 (Flurstück 1176, Gemarkung Berglern) führt. Die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Darüber hinaus wird an der Südseite der Parzellen 2a, 2b und 2c eine Lärmschutzwand zur Vermeidung von Immissionskonflikten festgesetzt.

Luftwärmepumpen

Seit einigen Jahren werden bei Neubauten vermehrt Luft-Wärmepumpen installiert, die oft im Freien aufgestellt werden. Die Geräusche können die Nachbarschaft stören. Die Gemeinde beugt Störungen im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Mindestabständen für Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftigen Räumen vor. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche treffen.“ Darunter fallen auch die Abstände zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen.

Für den notwendigen Abstand spielen folgende Aspekte eine Rolle¹:

- Der Schalleistungspegel des Geräts;
- Der Reflexionswert: wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschemissionspegel. Es kommt daher auf den Aufstellungsort des Geräts und die Bauart der reflektierenden Wand an.
- Der Tonalitätswert: erzeugt das Gerät im Betrieb deutlich hörbare ton- bzw. informationshaltige Geräuschanteile (z.B. Brummen, Pfeifen) erhöht sich der Geräuschemissionspegel.
- Tieffrequente Geräusche sind ggf. gesondert zu betrachten.

¹ aus: „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“; Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2013

- Vorbelastungen und Summenwirkungen sind entsprechend den Immissionsschutzvorschriften zu berücksichtigen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat in einem Faltblatt Mindestabstände für Luft-Wärmepumpen aufgeführt. Diese Mindestabstände sind in Abhängigkeit der Lautstärke des Geräts und der Schutzbedürftigkeit der Umgebung (Baugebietsart) angegeben, siehe Tabelle. Für die oben genannten Kriterien sind in den Mindestabständen Sicherheitszuschläge enthalten oder pauschale Annahmen getroffen worden. Die Werte gelten als Anhaltswerte.

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik

Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

Die Werte werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Bauleitplanung strebt damit im Bereich des Immissionsschutzes ein Vorsorgenniveau an, das grundsätzlich auch über dem gesetzlichen Mindeststandard liegen kann. Die pauschalen Annahmen, die im Einzelfall auch höhere Abstände ergeben als eine detaillierte individuelle Berechnung, sind unter diesem Gesichtspunkt akzeptabel. Da vor allem auf den kleinen Parzellen der Reihenhäuser und Doppelhäuser die Abstände zu Nachbargebäuden gering sind, kann im Baugenehmigungsverfahren eine Unterschreitung des Abstands zugelassen werden, wenn geeignete Schallschutzvorkehrungen getroffen werden, die eine unzumutbare Belästigung der Nachbarn verhindern.

Sonstige Emissionen

Östlich des Wohngebiets befindet sich eine Wertstoffsammelstelle mit Containern für Glas, Papier, Pappe, Kartonagen, Weißblech- und Aluminiumdosen sowie Altkleider und Schuhe. Nach den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sollte zwischen Wohnbebauung und Glascontainern je nach Bauart der Container ein Mindestabstand von 9 bis 20 m eingehalten werden². Die hier geplante Wohnbebauung hält einen Abstand von mindestens 16 m zu den Containern ein. Der Carport mit Rückwand auf Parzelle 6 schirmt das Wohnhaus zudem vom Wertstoffhof ab und verringert die Geräuscheinwirkungen.

Südlich des Wohngebiets liegt eine große öffentliche Grünfläche, die im Bebauungsplan Mitterlern Zentrum als „Spiel- und Sportanger“ festgesetzt ist (Flurstück 1269/2). Die Gemeinde hat dort einen kleinen Schlittenhügel angelegt. Die Fläche kann ansonsten für Sport und Spiel genutzt werden, ist aber nicht als Spielplatz eingerichtet. Die Aktivitäten können Lärmbelästigungen für die zukünftigen Anwohner verursachen. Ein grundsätzlicher Immissionskonflikt wird aber wegen der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft nicht erwartet. Es handelt sich nicht um einen stark frequentierten Sportplatz mit großem Einzugsgebiet, sondern um eine Erholungsfläche für das Quartier.

² „Schalltechnische Hinweise für die Aufstellung von Wertstoffcontainern“, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2004
Tabelle 6, IRW 55 dB(A)

4.8 Artenschutz

Im Bebauungsplanverfahren wurden eine Erfassung geschützter Tierarten und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Prüfung hat ergeben, dass die geplante Wohnbebauung zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren führt, der aber ausreichend kompensiert werden kann. Der Verwirklichung des Bebauungsplans stehen keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen, wenn im Vorfeld und im Zuge der Baumaßnahmen verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse sollen zunächst auf Parzelle 7 errichtet werden, weil diese Parzelle nicht sofort bebaut wird. Nach der Bebauung auf den anderen Parzellen sollen die Ersatzquartiere dorthin verbracht werden. Zu den Details wird auf die Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

Aus dem Gutachten:

*„Vorhabensbedingt werden im vorliegenden Fall keine Vorkommen der nach der FFH-Richtlinie des Anhangs IV gemeinschaftsrechtlich geschützten Fledermausarten durch die Maßnahme entscheidend beeinträchtigt. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist für diese Artengruppe und im Speziellen für die Arten Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) und Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*) mit Umsetzung der Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen V-1 (Zeitliche Vorgaben zu Eingriffen, weiteren Kontrollen und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse sowie allgemeine vorhabensspezifische Hinweise), V-2 (Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß) und V-3 (Wiederverwendung von Brutplatz- und Quartierstrukturen) zusammen mit den Kompensationsmaßnahmen CEF-1 (Kompensation entfallender Gebäudequartiere für Fledermäuse) und CEF-2 (Kompensation entfallender Baumquartiere für Fledermäuse) nicht zu konstatieren.*

*Unter den Vögeln ist u.a. der Feldsperling (*Passer montanus*) zu nennen, welcher durch den Rückbau des Wohnhauses der alten Hofstelle nachweislich einen genutzten Brutplatz verliert. Durch Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung V-2 (Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß), V-3 (Wiederverwendung von Brutplatz- und Quartierstrukturen), V-4 (Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen) und V-5 (Zeitliche Vorgaben zum Rückbau von Gebäuden und der Beseitigung von Gehölzen) in Kombination mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF-3 (Kompensation entfallender Brutplatzmöglichkeiten für Vögel), kann eine verbotstat-bestandsmäßige Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei den häufigen Vogelarten und auch für den lokalen Bestand des Feldsperlings vermieden werden.“*

Die Bestandskartierung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegen der Bebauungsplanbegründung als Anlage bei.

4.9 Flächen

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 1269/3, 1269/228, 1269/177 und Teile der Flurstücke 1164, 1269/157 und 1270, Gemarkung Berglern. Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich folgende Nutzungen fest:

Geltungsbereich gesamt	7.556 m²
• allgemeines Wohngebiet	5.795 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen	1.526 m ²
• öffentliche Parkplätze	114 m ²
• öffentliche Grünflächen	101 m ²
• Fläche für Versorgungsanlagen	20 m ²

5 Festsetzungen und Pflanzliste

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen begründet und soweit erforderlich erläutert. Weitere Begründungen sind oben unter 2. *Anlass, Ziele und Zwecke* sowie 4. *Städtebauliches Konzept* enthalten.

5.1 Festsetzungen

Geltungsbereich (Nr. 1)

Begründung

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Fläche der ehemaligen, leerstehenden Hofstelle (Flurstücke 1269/3 und 1269/228. Das Nachbargrundstück, das bisher unbebaut ist, wird in den Geltungsbereich einbezogen, um die Bebauung der Gesamtfläche aufeinander abzustimmen (Flurstück Nr. 1269/177). Öffentliche Verkehrsflächen werden in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anlage von Grundstückszufahrten regeln zu können.

Allgemeines Wohngebiet (Nr. 2.1)

Begründung

Der Gebietstyp entspricht der Absicht, den Bedarf nach Wohnbauland abzudecken. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wirft keine erheblichen Immissionskonflikte mit der Umgebung auf. In der Region besteht auch eine große Nachfrage nach temporären Wohnnutzungen wie Monteurzimmer oder Boardinghäuser. Diese Nutzungen sollen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden, um Störungen des Wohnumfelds zu vermeiden. Das Baugebiet wird in zwei Teilbaugebiete aufgeteilt, um Festsetzungen gezielt treffen zu können. Die Aufteilung in Baugebietsteilflächen erleichtert die Differenzierung von Festsetzungen für die Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung.

Erläuterung

In § 4 der Baunutzungsverordnung ist geregelt, welche Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind und welche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Abgrenzung und Verbindung von Baugebietsteilflächen (Nr. 2.2 und 2.3)

Begründung

Die beiden Planzeichen dienen der eindeutigen Festsetzung der Baugebietsteilflächen.

Erläuterung

Die Parzellen 6 und 7 gehören zum WA2, alle anderen Parzellen zum WA1.

Bauweise und Hausformen (Nr. 3.1)

Begründung

In Berglern sind die Gebäude überwiegend in der offenen Bauweise errichtet. Auch im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, um keinen ungegliederten Fremdkörper innerhalb der lockeren Bebauung entstehen zu lassen. Die festgesetzten Hausformen wurden aus vorliegenden Bauwünschen von Grundstückseigentümern abgeleitet und mit der bestehenden und geplanten Erschließung abgestimmt.

Erläuterung

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude – anders als bei der geschlossenen Bauweise – mit Abstand zu den seitlichen und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Größe der Abstände ergibt sich aus den Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung und aus den Baugrenzen.

Abstandsflächen (Nr. 3.2)

Begründung

Die Festsetzung stellt klar, dass grundsätzlich die regulären Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung gelten. Im WA1 werden jedoch verkürzte Abstandsflächen zugelassen, um die dichte Wohnbebauung realisieren zu können. Die Verkürzung ist vor allem zwischen den Doppelhaushälften 3b und 4a

erforderlich. Ausreichende Gebäudeabstände werden durch die Baugrenzen gewährleistet. Im WA2 soll ein Verzicht auf Abstandsflächen ermöglichen, dass an der Ostseite lange Carports an der Grundstücksgrenze gebaut werden.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Abstandsflächenvorschriften wird auf die Kommentarliteratur zur Bayerischen Bauordnung verwiesen. Die verkürzten Abstandsflächen gelten nur für bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der für Carports festgesetzten Flächen. Für Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten, wie z.B. Vordächer, gelten die regulären Abstandsflächenvorschriften.

Baugrenze (Nr. 4.1)

Begründung

Die Baugrenzen samt Überschreitungsregeln regeln die Stellung der Gebäude. In den südlichen Grundstücksbereichen sollen Flächen frei von Hauptgebäuden bleiben. Die Freihaltebereiche schaffen durchgängige Gartenzonen und verbessern die Belichtung. Die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen soll einen Spielraum zur Ausnutzung der Grundstücke schaffen.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Anwendung von Baugrenzen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen.

Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten (Nr. 4.2)

Begründung

Die genannten baulichen Anlagen könnten zwar auch ohne diese Festsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Flächen für die o.g. baulichen Anlagen werden aber im Bebauungsplan festgesetzt, um eine gegliederte Bebauung mit ausreichenden besonnten Gartenflächen zu gewährleisten. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung der Flächen die Zulassung der Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren. Die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird für die genannten Anlagen in der Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen.

Erläuterung

Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden.

Garagenzufahrten (Nr. 4.3)

Begründung

Die Festsetzung von Garagenzufahrten (Stauraum) soll bewirken, dass Fahrzeuge nicht auf der Straße abgestellt werden, während das Garagentor geöffnet wird oder wenn das Auto außerhalb der Garage geparkt wird. Zudem ist der Stauraum für eine ausreichende Sicht auf die Straße beim Ausparken erforderlich.

Erläuterung

die Zufahrt muss so lang sein, dass die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bei der Ausfahrt aus der Garage gewährleistet ist. Die Festsetzung erlaubt sowohl eine Garage, die - wie üblich - quer zur Straße steht, als auch eine Garage, die direkt an der vorderen Grundstücksgrenze steht und in die seitlich eingefahren wird.

Grundfläche WA1 (Nr. 5.1)

Begründung

Die festgesetzte Grundfläche gilt gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO als Summenwert für alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück (siehe unten, Erläuterung). Die Werte werden im WA1 als absolute Werte festgesetzt, um Schwierigkeiten zu vermeiden, die sich bei der Festsetzung von Grundflächenzahlen für unterschiedlich große Parzellen ergeben (Reihenmittelhaus/Reihenendhaus).

Erläuterung

Die Festsetzung mit den Überschreitungsregeln ergibt drei Grundflächen, die einzuhalten sind. Die folgenden Werte gelten für Grundstücke im WA1:

- Wert 1, zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung **115 m²**
- Wert 2, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen $100 \text{ m}^2 + 45 \% \text{ von } 115 \text{ m}^2 = \mathbf{166,75 \text{ m}^2}$
- Wert 3, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen $100 \text{ m}^2 + 45 \% \text{ von } 115 \text{ m}^2 + 35 \% \text{ von } 115 \text{ m}^2 = \mathbf{207 \text{ m}^2}$

Die Werte dürfen durch die Summe der Grundflächen der jeweils maßgeblichen baulichen Anlagen nicht überschritten werden:

- Wert 1 (115 m²)
die baulichen Anlagen der Hauptnutzung müssen diesen Wert einhalten, d.h. Wohnhaus, Terrasse
- Wert 2 (166,75 m²)
alle baulichen Anlagen zusammen - außer wasserdurchlässig befestigte, begrünte Zufahrten/ Stellplätze/Wege – müssen diesen Wert einhalten, d.h. Wohnhaus, Terrasse, Garage, ...
(wasserdurchlässig im Sinne der Festsetzung, d.h. Öffnungsanteil mehr als 30 %)
- Wert 3 (207 m²)
alle baulichen Anlagen zusammen dürfen diesen Wert nicht überschreiten.

Grundfläche WA2 (Nr. 5.2)

Begründung

Die festgesetzte Grundflächenzahl gilt gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO als Summenwert für alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück (siehe unten, Erläuterung).

Erläuterung

Die Festsetzung mit den Überschreitungsregeln ergibt drei Grundflächen, die einzuhalten sind. Die folgenden Werte gelten z.B. für die 1.392 m² große Parzelle 6 im WA2:

- Wert 1, zulässige Grundfläche $1.392 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{556,8 \text{ m}^2}$
- Wert 2, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen $1.392 \text{ m}^2 \times 0,65 = \mathbf{904,8 \text{ m}^2}$
- Wert 3, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen $1.392 \text{ m}^2 \times 0,75 = \mathbf{1.044 \text{ m}^2}$

Die Werte dürfen durch die Summe der Grundflächen der jeweils maßgeblichen baulichen Anlagen nicht überschritten werden:

- Wert 1 (556,8 m²)
die baulichen Anlagen der Hauptnutzung müssen diesen Wert einhalten, d.h. Wohnhäuser, Terrassen
- Wert 2 (904,8 m²)
alle baulichen Anlagen zusammen - außer wasserdurchlässig befestigte, begrünte Zufahrten/ Stellplätze/Wege – müssen diesen Wert einhalten, d.h. Wohnhäuser, Terrassen, Carport, ...
(wasserdurchlässig im Sinne der Festsetzung, d.h. Öffnungsanteil mehr als 30 %)
- Wert 3 (1.044 m²)
alle baulichen Anlagen zusammen dürfen diesen Wert nicht überschreiten.

Höhenbezugspunkt (Nr. 5.3)

Begründung

Die Definition eines Bezugspunktes ist erforderlich, um die Gebäudehöhen eindeutig festzusetzen. Vorliegend wird der untere Bezugspunkt für jeden Bauraum ungefähr auf dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt, unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländeneigung.

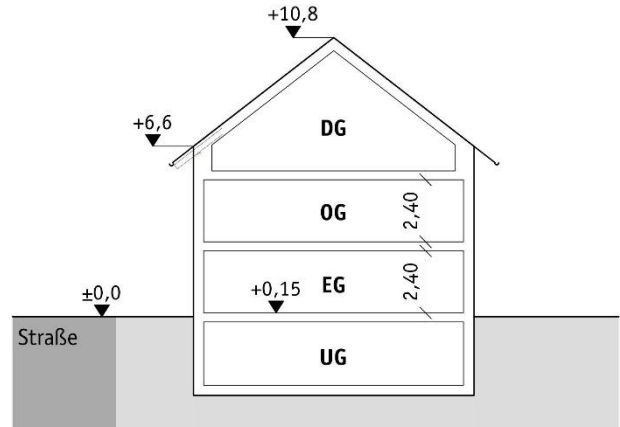
Firsthöhe und Traufwandhöhe (Nr. 5.4 und 5.5)

Begründung

Die Festsetzungen der Firsthöhe und Traufwandhöhe wurden aus den in der Nachbarschaft bestehenden Gebäudehöhen abgeleitet. Maßgeblich waren hierfür die höheren Gebäude, um eine flächensparende Bauweise zu realisieren.

Erläuterung

Die Festsetzungen ermöglichen zwei Normalgeschosse und ein Dachgeschoss (siehe Abbildung; der Höhenbezugspunkt liegt in diesem Beispiel auf Straßenniveau).



Höhe Carports WA2 (Nr. 5.6)

Begründung

Die Höhenbegrenzung der Carports im WA2 entspricht der Regelung der Bayerischen Bauordnung für Gebäude, die ohne Abstandsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig sind. Wegen des Verzichts auf Abstandsflächen gemäß Festsetzung 3.2 wird die Höhe der grenzständigen Carports hier gesondert festgesetzt.

Erläuterung

Zufahrt im Sinne dieser Festsetzung ist die Fahrgasse vor dem Carport. Die Carporthöhe wird demnach vom Niveau der Fahrgasse aus gemessen.

Anzahl der Wohnungen (Nr. 6.1)

Begründung

Die Beschränkung der Wohnungszahl soll eine zu hohe Wohnungsdichte vermeiden, auch aus Rücksicht auf angrenzende Wohngebiete. Die Anzahl öffentlicher Stellplätze für Besucher und Lieferanten ist auf die zulässige Wohnungsanzahl abgestimmt.

Erläuterung

Die Festsetzung ergibt, dass in Reihenhausteilgebäuden und Doppelhaushälften jeweils eine Wohnung gebaut werden kann. Auf der 1.392 m² großen Parzelle 6 sind insgesamt acht Wohnungen zulässig, auf der 918 m² großen Parzelle 7 insgesamt fünf Wohnungen.

Anzahl der Stellplätze (Nr. 6.2)

Begründung

Die Abweichung zur Stellplatzsatzung ist dadurch begründet, dass die Besucherstellplätze von vornherein eingeplant und als öffentliche Parkplätze ausgestaltet werden. Gegenüber den privaten Besucherstellplätzen, die die Stellplatzsatzung fordert, sind die öffentlichen Parkplätze flexibler nutzbar.

Elektroladestationen (Nr. 6.3)

Begründung

Mit der Festsetzung soll die E-Mobilität gefördert werden. Die Maßnahme dient dem Klimaschutz.

Erläuterung

Die Festsetzung greift erst bei größeren Wohnanlagen, für die mindestens fünf Stellplätze vorgeschrieben sind (z.B. Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser).

Fahrradstellplätze (Nr. 6.4)

Begründung

Mit der Vorschrift, bei Mehrfamilienhäusern Fahrradstellplätze zu errichten, wird gewährleistet, dass ausreichend Platz für das Abstellen von Fahrrädern eingeplant wird. Ein Abstellen der Fahrräder auf dem Gehsteig oder auf öffentlichen Grünflächen soll dadurch vermieden werden.

Erläuterung

Die Stellplätze sind im Eingabeplan für die Mehrfamilienhäuser einzuplanen.

Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 7.1)

Begründung

Als öffentliche Verkehrsflächen werden die zur Erschließung vorgesehenen Straßen festgesetzt.

Fußweg (Nr. 7.2)

Begründung

Zwischen den Parzellen 2c und 3a ist ein öffentlicher Fußweg geplant, der aus dem Wohngebiet zur südlich angrenzenden Grünfläche führt und weiter zum Zentrum von Mitterlern.

Öffentlicher Parkplatz (Nr. 7.3)

Begründung

Die geplanten Parkplätze werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, auch um etwaige Befreiungen oder sonstige Abweichungen von den festgesetzten Grundstückszufahrten zu vermeiden, die zum Verlust von Parkmöglichkeiten führen könnten.

Anschlussverbote (Nr. 7.4 und 7.5)

Begründung

Die Lage der Grundstückszufahrten wird vor allem an der Feldstraße beschränkt, um die Anlage von Parkplätzen und das Pflanzen von Straßenbäumen zu ermöglichen.

Erläuterung

Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind im Bereich der Anschlussverbote nicht zulässig.

Sichtflächen (Nr. 7.6)

Begründung

Die Sichtflächen dienen der Verkehrssicherheit im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten.

Erläuterung

Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahn von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten, damit Fahrzeuge, die in die Straße einbiegen bzw. aus dem Grundstück auf die Straße fahren, bevorrechtigte Fahrzeuge rechtzeitig erkennen. Die Sicht darf auch nicht durch das Lagern von Gegenständen eingeschränkt werden. Die Länge der Sichtdreiecke ist auf die zulässige Geschwindigkeit (30 km/h) abgestimmt. Die Lage der öffentlichen Parkbuchten wurde auf die Lage der Grundstückszufahrten und die Einmündung abgestimmt, so dass keine Autos innerhalb der Sichtdreiecke parken.

Fläche für Versorgungsanlagen (Nr. 7.7)

Begründung

Auf der Fläche steht eine Trafostation. Die Fläche wird dementsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Dachform (Nr. 8.1)

Begründung

Das Ortsbild insgesamt und die nähere Umgebung sind von Satteldächern geprägt. Die neuen Wohnhäuser sollen dieses bauliche Element übernehmen, um sich möglichst gut in die Umgebung einzufügen.

Erläuterung

Nebengebäude, Garagen, Carports etc. sind von der Vorschrift ausgenommen. Sie gilt nur für die Gebäude der Hauptnutzung, d.h. für die Wohngebäude.

Firstrichtung (Nr. 8.2)

Begründung

Auf den dicht bebauten Parzellen wird die Firstrichtung vorgegeben, um gegenseitige Verschattungen der Gebäude zu minimieren.

Erläuterung

Zum Begriff „First“ siehe Erläuterung zu Festsetzung 8.4.

Dachaufbauten (Nr. 8.3)

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden übliche Gestaltungsregeln für das Dach festgesetzt, damit das Satteldach nicht von Aufbauten dominiert wird.

Erläuterung

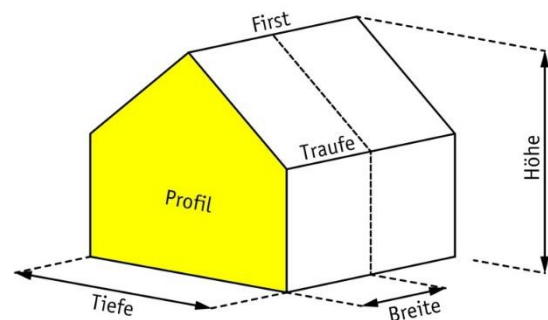
Ortgang ist der Dachrand an der Giebelseite (der schräge Dachrand zwischen dem Ende der Traufe und dem Ende des Firstes). Dachgauben sind von der Traufe zurückgesetzt und entwickeln sich nicht aus der Außenwand. Der Gebäudebegriff der Festsetzung entspricht dem bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriff. Der Abstand der Dachgauben zum First ist so zu verstehen, dass z.B. bei einer Firsthöhe von 8,50 m über dem Erdgeschossfußboden kein Teil der Dachgauben höher als 7,50 m über dem Erdgeschossfußboden liegen darf.

Profilgleichheit der Gebäude (Nr. 8.4)

Die Festsetzung soll eine zu kleinteilig individualisierte Bebauung zugunsten eines harmonischen Ortsbildes vermeiden. Doppelhäuser und Reihenhäuser sollen als Einheit erscheinen. Im ebenen Gelände besteht kein Bedarf für Gebäude- oder Dachversprünge.

Erläuterung

Die Begriffe sind in der Abbildung erläutert. Sofern die Teilgebäude nicht in einem Gesamtvorhaben errichtet werden, wird eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Nachbarn empfohlen.



Einfriedungen (Nr. 8.5)

Begründung

Mauern und geschlossene Bretterwände oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sowie sonstige geschlossene Einfriedungen sind nach der Festsetzung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Höhenbegrenzung von 1,20 m für bauliche Einfriedungen, um eine optische Abschottung der Grundstücke und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets und auf das Ortsbild negativ auswirken

würden. Hecken werden jedoch nicht auf 1,20 m Höhe beschränkt und dürfen höher sein. Das Verbot von Sockeln soll die Durchlässigkeit des Wohngebiets für Kleintiere verbessern.

Erläuterung

Eine Einfriedung ist eine Anlage, die ein Grundstück ganz oder teilweise nach außen abschirmt, sei es zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten, sei es zum Zwecke der Abwehr von Witterungs- oder Immissionseinflüssen oder sei es zur Verhinderung der Einsicht.

Aufschüttungen (Nr. 8.6)

Begründung

Die Grundstücke dürfen nach der Festsetzung an die Höhenlage der geplanten Straßen angepasst werden, die teilweise etwas über dem natürlichen Gelände liegen. Darüber hinaus sollen Aufschüttungen vermieden werden, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

Außenwände Carports im WA2 (Nr. 8.7)

Begründung

Für die Mehrfamilienhäuser im WA2 ist eine große Anzahl an Kfz-Stellplätzen vorgeschrieben, die in Carports untergebracht werden können. Damit der Parkplatz das Ortsbild nicht dominiert, wird für die Carports eine geschlossene Rückwand vorgeschrieben. Die Vorschriften zum Material der Rückwand soll eine einheitliche Gestaltung über beide Parzellen sicherstellen.

Erläuterung

Ein 30 cm hoher Sockel, z.B. aus Beton, ist zulässig. Darüber muss die Außenwand als Holzschalung errichtet werden. Die Bretter müssen senkrecht angeordnet werden.

Schallschutzmaßnahmen Schlafräume und Wohnräume (Nr. 9.1 und 9.2)

Begründung

Die Festsetzungen sollen die Schlafräume und tagsüber genutzten Aufenthaltsräume vor Lärm durch den südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb schützen (siehe Schallschutzgutachten).

Lärmschutzwand (Nr. 9.3)

Begründung

Die Lärmschutzwand soll Gärten der Parzellen 2a, 2b und 2c vor Lärm durch den südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb schützen (siehe Schallschutzgutachten).

Schallschutz Luftwärmepumpen (Nr. 9.3)

Begründung

Zur Begründung der Festsetzung wird auf das Kapitel „Immissionsschutz“ verwiesen.

Erläuterung

Schutzbedürftige Bebauung kann im Geltungsbereich an jeder Stelle innerhalb der Baugrenzen entstehen. Die verhältnismäßig kleinen Grundstücke haben zwangsläufig schutzbedürftige Nachbarsbebauung in kurzen Entfernungen. In den meisten Fällen werden deshalb Geräte mit einem sehr niedrigen Schallleistungspegel erforderlich sein, damit die Festsetzung eingehalten wird.

Verkehrsgrün (Nr. 10.1)

Begründung

Diese Grünflächen dienen hauptsächlich der Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenbereich.

Erläuterung

Die Flächen dürfen nicht befestigt werden, sondern sind als Grünfläche anzulegen.

Anzupflanzende Bäume (Nr. 10.2 und 10.3)

Begründung

Im Planungsgebiet soll eine locker bebaute landwirtschaftliche Hofstelle mit Großbäumen, einer Obstwiese, Sträuchern und Rasenflächen durch dichte Wohnbebauung ersetzt werden. Die Begrünung des Wohngebiets mit Laubbäumen kann den Verlust an Natur nicht ausgleichen, soll aber das Ortsbild im Gegensatz zu einem Verzicht auf Anpflanzungen beleben und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts so weit wie möglich erhalten. Der Schattenwurf der Bäume verringert die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden. Die Begrünung vermindert den Eingriff in Natur und Landschaft. Auf den kleinen Parzellen wird nur eine geringe Wuchsordnung vorgeschrieben, d.h. kleine Bäume. An ausgewählten Standorten im öffentlichen Bereich und auf den Mehrfamilienhausgrundstücken sind größere Bäume vorgeschrieben.

Erläuterung

Die im Hinweis genannte Pflanzliste ist unten aufgeführt. Empfohlen wird die Verwendung standortheimischer Bäume – als solche gelten die Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation gemäß Fachinformationssystem Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die festgesetzte Mindestwuchsordnung ist einzuhalten.

Pflanzgrube (Nr. 10.4)

Begründung

Ein ausreichend großer Wurzelraum ist Voraussetzung für die Entwicklung der Gehölze. Die Festsetzung soll in der Abstimmung der unterschiedlichen Erschließungssparten und sonstigen baulichen Anlagen präventiv für einen ausreichend großen Wurzelraum sorgen.

Erläuterung

Informationen zur Anlage von Pflanzgruben enthalten z.B. die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL).

Begrünung der Grundstücke (Nr. 10.5)

Begründung

Die Festsetzung richtet sich gegen die in den letzten Jahren zunehmenden Schottervorgärten. Solche Flächen bieten nur wenig Wasserrückhalt, haben kaum einen ökologischen Wert für Tiere und leisten nur selten einen Beitrag zu einem ansprechenden Ortsbild. Auch das Kleinklima wird durch vegetationslose Kies- und Schotterbeete verschlechtert.

Erläuterung

Reine, unbepflanzte Kies- und Schotterflächen sind allenfalls als bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen zulässig, die dann auch bei der Grundfläche mitgerechnet werden müssen. Darüber hinaus sind die Flächen zu bepflanzen. Naturnah bepflanzte Steingärten sind zulässig.

Gründächer (Nr. 10.6)

Begründung

Für Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von über 8 m² wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Auswirkungen von Versiegelungen auf den Naturhaushalt, die durch die Errichtung zusätzlicher Garagen oder Carports entstehen, können dadurch verringert werden. Gründächer können Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten. Der Niederschlagswasser-Abflussbeiwert von Gründächern ab 6 cm Substratdicke ist nur halb so groß wie der Abflussbeiwert von Dächern mit Ziegel- oder Blechdeckung. Gründächer leisten so einen Beitrag zur Entlastung von Versickerungsanlagen und zur Verbesserung des Kleinklimas durch erhöhte Verdunstung.

Eingrünung Stellplätze im WA2 (Nr. 10.7)

Begründung

Für die Mehrfamilienhäuser im WA2 ist eine große Anzahl an Kfz-Stellplätzen vorgeschrieben. Soweit die Autos nicht in Carports untergebracht werden, sollen die Stellplätze mit Hecken eingefasst werden, um den Parkplatz in die Umgebung einzubinden und Störungen des Ortsbildes zu vermeiden.

Erläuterung

Als heimische Laubgehölze sind für die Hecke z.B. Liguster, Buche oder Hainbuche geeignet.

Schnitthecken als Einfriedung (Nr. 10.9)

Begründung

Schnitthecken werden in ihrer Höhe begrenzt, um den Eindruck einer Einmauerung oder Abschottung der Grundstücke zu vermeiden.

Erläuterung

Schnitthecken sind Hecken, die durch regelmäßigen Schnitt in einer bestimmten Form gehalten werden. Frei wachsende Hecken unterliegen nicht der Festsetzung, sondern können ihre natürliche Höhe erreichen.

Wasserdurchlässige Beläge (Nr. 10.10)

Begründung

Mit den wasserdurchlässigen Belägen soll die Versiegelung des Bodens begrenzt werden und Niederschlagspitzen abgeschwächt werden, um Überflutungen des Baugebiets zu vermeiden.

Erläuterung

Die Festsetzung kann z.B. durch die Verwendung von Pflaster mit aufgeweiteten Fugen erfüllt werden, aber auch mit Drainbetonpflaster. Der Öffnungs- oder Porenanteil ergibt sich aus den Produktunterlagen des Pflastermaterials und muss mindestens 15 % betragen. Stellplätze, die für Menschen mit Behinderungen angelegt und ausgewiesen werden, sind von der Vorschrift ausgenommen, um Barrieren – z.B. für Rollstuhlfahrer – zu vermeiden.

Regenwassernutzung (Nr. 10.11)

Begründung

Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -nutzung sind wirkungsvolle Maßnahmen bei Entwässerungskonzepten, um die Grundwasserneubildung und die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens zu fördern und den Verbrauch von Trinkwasser zu senken. Gleichzeitig können ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet sowie die Versorgung der grünen Infrastrukturen mit Wasser in Zeiten des Klimawandels verbessert werden.

Erläuterung

Als Speicher sind z.B. handelsübliche Regentonnen geeignet. Bei einem 246 m² großen Grundstück im WA1 ist nach der Festsetzung z.B. ein Behälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 123 l vorgeschrieben. Dabei ist nicht nur die Gartenfläche, sondern die gesamte Grundstücksfläche des Baugrundstücks einzurechnen.

Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 10.12)

Begründung

Die Festsetzung verringert Eingriffe in den Wasser- und Nährstoffhaushalt des Bodens. Sie ist eine Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Vorgabe, dass bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen ein zehnjährliches Starkregenereignis zugrunde zu legen ist, dient der Vorsorge gegen Überflutungen.

Erläuterung

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen im Kapitel Städtebauliches Konzept, Niederschlagswasserbeseitigung und die dort genannten Vorschriften verwiesen. Das Regenwasser muss auf den Baugrundstücken versickert werden. Das gilt nicht nur für Regenwasser, das in den Dachrinnen gesammelt wird, sondern auch für Regenwasser, das auf befestigten Flächen anfällt. Beispielsweise dürfen Garagenzufahrten nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden. Wenn die Zufahrt ein Gefälle zur Straße hat, ist eine Rinne vorzusehen, die das abfließende Regenwasser in eine Versickerungsanlage ableitet. Alternativ kann die Zufahrt mit einem Gefälle in Richtung des eigenen Gartens angelegt werden, so dass das Regenwasser breitflächig im Garten versickert. Die im Bebauungsplan vorgeschriebenen wasserdurchlässigen Beläge entbinden den Bauherrn nicht von diesen Maßnahmen, weil über die Beläge nur ein Teil des Regenwassers versickert werden kann. Gleiches gilt für Terrassen und sonstige Befestigungen. Bei den Versickerungsanlagen ist der vorschriftsgemäße Abstand zum Grundwasser zu beachten.

5.2 Pflanzliste

Als potenzielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald im Komplex mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald aufgeführt. Standortheimisch sind daher folgende Arten:

Großbäume (Wuchsordnung I)

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde

Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Alnus incana* Grauerle
- *Carpinus betulus* Hainbuche

Kleine Bäume (Wuchsordnung III)

- *Prunus padus* Traubenkirsche
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Hyppophae rhamnoides* Gewöhnlicher Sanddorn
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Prunus mahaleb* Steinweichsel
- *Rhamnus frangula* Faulbaum

Die Pflanzung von Eschen (*fraxinus excelsior*), die ebenfalls standortheimisch sind, wird derzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht empfohlen.

6 Hinweise

Fluglärm (Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern)

- Durch die Planung werden luftverkehrliche Belange nicht negativ berührt. Durch die Lage des überplanten Gebiets in der Nähe zum Verkehrsflughafen München muss stets mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden. Es empfiehlt sich daher, geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude vorzusehen.

Landratsamt Erding, Wasserrecht (SG 42-2):

- Die o.g. Bauleitplanung liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Im Geltungsbereich gibt es für Niederschlagswasser keinen RW-Kanal, so dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die TRENGW und das ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Insbesondere wird auf § 3 Abs. 1 NWFreiV verwiesen.

Bodenschutz (Landratsamt Erding; Sachgebiet 42-2; Bodenschutz)

- Es sind keine uns bekannten Altlastenverdachtsflächen von diesem Flächennutzungsplan betroffen. Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren.

Naturschutz (Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde)

- Generell ist zu beachten, dass beim Abriss und/oder Umbau von älteren und lange ungenutzten - vor allem landwirtschaftlichen - 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.
- Aufgrund der vielschichtigen Struktur von Gebäuden, Freiflächen und unterschiedlichen Gehölzarten, sowie des idealen Lebensraumes für Fledermäuse (z.B. Jagd- und Flugkorridor) stellt der Ausgangszustand des Geltungsbereiches eine hohe Eignung für bestimmte Vogelarten und für Fledermäuse dar. Zudem ist es nicht auszuschließen, dass Spalten und Höhlen, welche als potentielle Nist- und Fortpflanzungsstätten z.B. für Vögel und auch Fledermäuse dienen, vorhanden sind.
- Zu beachten sind auch die bekannten Vorkommen in der näheren Umgebung weshalb mit einem Vorkommen von Fledermäusen und ggf. relevanten Vogelarten in diesen Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist. Bei der Umsetzung des Baugebietes und des damit verbundenen Komplettverlustes der beschriebenen Strukturen (Bäume und alte Gebäude) sowie durch die zukünftige wohnbauliche Nutzung der Fläche, ist mit einer Entwertung des vorhandenen Lebensraumes für diese Arten zu rechnen.
- Um im Zuge des Bauleitplanverfahrens rechtssichere Aussagen zum Artenschutz gemäß §44 Abs.1 BNatSchG treffen zu können, wird unter Berücksichtigung des momentanen Planungsstandes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Kartierung der Artengruppe Vögel und Fledermäuse als notwendig erachtet.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 39 Abs. 5 S.1. Nr.2 BNatSchG sind 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.).

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler: D-1-7637-0006 „Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters“
- 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.

Schmutzwasserentsorgung (Abwasserzweckverband Erdinger Moos)

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bebauten Grundstücke mit den FL.-Nrn.: 1269/3 und 1269/228, sowie das unbebaute Grundstück mit FL.-Nr.: 1269/177 befinden sich innerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen (ESG) 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 bebauten Grundstücke (FL.-Nm: 1269/3 und 1269/228) sind bereits über jeweils einen eigenen Grundstücksanschluss in der Feldstraße an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen.
- Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 4 der Entwässerungssatzung (EWG) hat jedes Grundstück nur einen Anspruch auf einen Grundstücksanschluss. Eine weitere Erschließungspflicht seitens des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos besteht somit nicht.
- Aus den vorgenannten Gründen erwägen wir mit dem Eigentümer des jetzigen Grundstückes mit der FL.-Nr.: 1269/3 eine Vereinbarung zu schließen, in welcher die Verlegung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung in die geplante öffentliche Verkehrsfläche (einschließlich der Grundstücksanschlüsse) und die Kostenträgerschaft geregelt werden.
- Das Grundstück mit der FL.-Nr.: 1269/177 könnte über einen Grundstücksanschluss an dem Schacht 22147601 erschlossen werden.
- Bei der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Toilettenspülung ist der Abwasserzweckverband Erdinger Moos zu informieren.

Immissionsschutz (Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde)

- 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.

Grundwasser (Wasserwirtschaftsamt München)

- Wir weisen darauf hin, dass gemäß der uns vorliegenden Daten mit Grundwasserständen im Bereich Mitterlern bis in den Bereich von Kellerbauwerken zu rechnen ist (ca. 3-4 m unter GOK). Unabhängig von diesen Daten können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Wir empfehlen daher, die Grundwassersituation für das konkrete Planungsgebiet durch eigene Fachgutachten zu ermitteln.
- Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.
- Unabhängig von den vorstehenden Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.
- Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

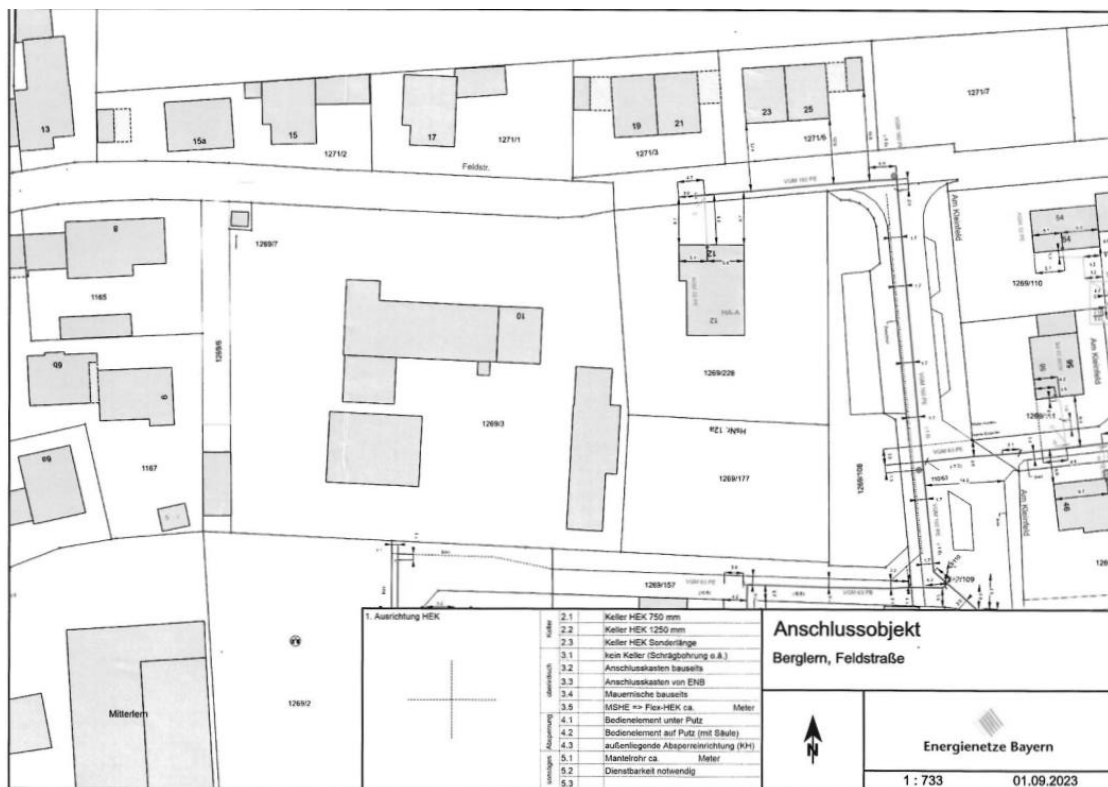
- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Verursacher die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungseinrichtungen.
- Sollte ein erhöhter Löschwasserbedarf entstehen, sind die erforderlichen Investitionen durch die Gemeinde Langenpreising zu veranlassen und die Kosten zu tragen.

Flughafen (Flughafen München GmbH)

- Das verfahrensgegenständliche Gebiet liegt sowohl außerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens München als auch außerhalb der Zonen der für den Flughafen München festgelegten Lärmschutzbereiche. Bedenken (insbesondere) hinsichtlich des Schutzes vor Fluglärm bestehen daher seitens der FMG nicht.

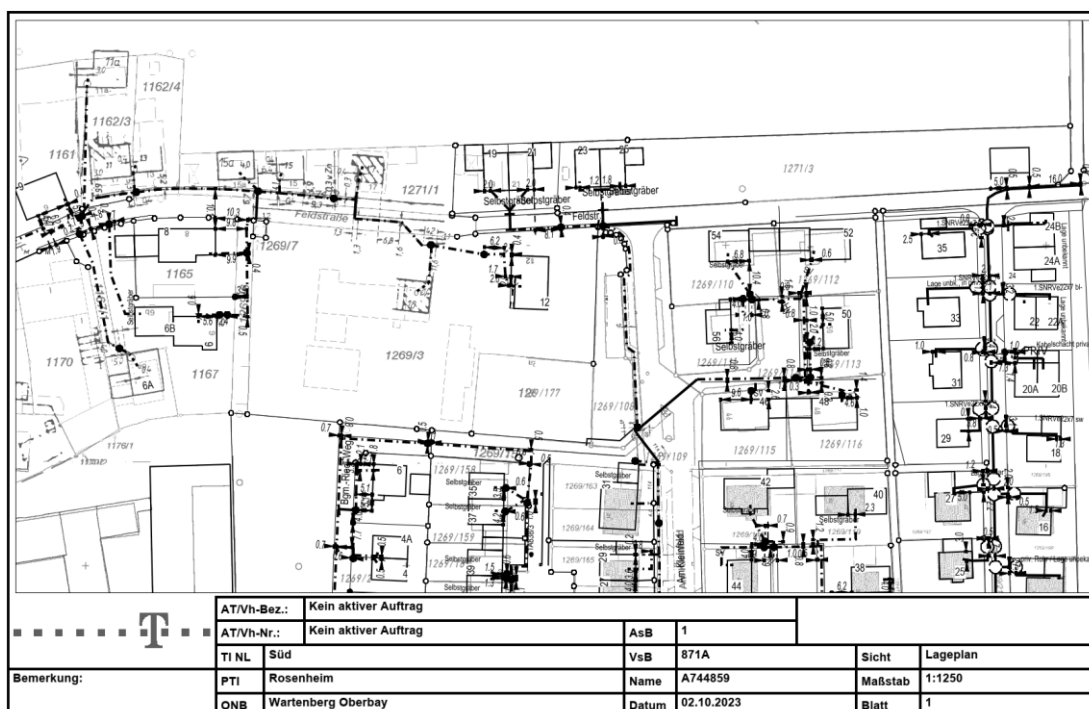
Erdgasversorgung (Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Erding)

- Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Wir beabsichtigen Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen.
- Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei. Zusätzlich ist zu beachten:
 - Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
 - bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.



Telefonversorgung (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH)

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
- Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:
 - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
 - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
 - Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



7 Anlagen

7.1 Schallschutzgutachten

Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz Bebauungsplan "Feldstraße" der Gemeinde Berglern; Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräuscheinwirkungen, hervorgerufen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb;
12. Januar 2024, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB

7.2 Gutachten Fledermäuse

Fledermaus-Gutachten Bebauungsplan Gemeinde Berglern, Feldstraße; Überplanung einer leerstehenden Hofstelle und angrenzender Grundstücke
6. Juli 2024, Sabine Meyer, Technikerin der Fledermauskunde, St. Wolfgang

7.3 Artenschutzgutachten

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben „Bebauungsplan Feldstraße“;
Juli 2024, Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing.(FH) Alexander Scholz, Wurmsham

8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Feldstraße regelt die Gemeinde Berglern die zukünftige Bebauung einer leerstehenden Hofstelle mit einem ungenutzten Nachbargrundstück in Berglern. Gegenstand der Planung sind insbesondere die Anzahl der Wohnungen, die Stellplatzanordnung, die Bebauungsdichte und die Grünordnung.

Wartenberg, den

.....
Anton Scherer, Erster Bürgermeister