

Gemeinde

Berglern

Lkr. Erding

Bebauungsplan

„Am Rosenweg“, Glaslern

Entwurf

Ingenieurbüro Konrad Huber
Bürgermeister-Strobl-Str. 2
85459 Berglern
Tel. +49 8762 724170

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

Kastrup/ Kneucker

QS: Mar

Aktenzeichen

BEL 2-33

Plandatum

25.09.2025 (Satzungsbeschluss)
24.06.2025 (Entwurf)
21.12.2023 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	3
2.2	Begründung zum Bedarf neuer Siedlungsflächen	3
2.3	Regionalplan	6
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	8
2.5	Checkliste „Flächensparende Bauleitplanung“ des Landratsamts Erding	8
2.6	Bauplanungsrechtliche Situation	10
3.	Plangebiet	11
3.1	Lage	11
3.2	Nutzungen / Eigentumsverhältnisse	11
3.3	Boden	12
3.4	Denkmäler	12
3.5	Wasser	12
4.	Planinhalte	13
4.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	15
4.4	Bauliche Gestaltung	15
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
4.6	Verkehr und Erschließung	17
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	19
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	19
4.9	Immissionsschutz	20
4.10	Altlasten, Bodenschutz	22
4.11	Flächenbilanz	22
5.	Alternativen	22
6.	Verwirklichung der Planung	23
6.1	Bodenordnung	23
6.2	Kosten für die Gemeinde	23

Anlagen

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Berglern hat am 25.01.2024 beschlossen, einen Bebauungsplan zur westlichen Erweiterung der Bebauung am Rosenweg aufzustellen.

Die Gemeinde möchte damit in geringem Umfang weitere Flächen für Wohnbauvorhaben zur Verfügung stellen.

Der Bebauungsplan soll unter Berücksichtigung einer guten Wohnqualität für die künftigen Bewohner die Erschließung sichern und die städtebauliche und gestalterische Integration der Bebauung am südlichen Ortsrand von Glaslern sicherstellen. Darüber hinaus soll er die Flächen und Maßnahmen für die für den Eingriff erforderliche Kompensation sichern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Berglern ist gem. LEP Bayern, Stand 01.06.2023, Teil des allgemeinen ländlichen Raums.

Das gegenständliche Vorhaben entspricht dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

... und

er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5).

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3).

Die Zersiedelung der Landschaft wird vermieden, das Anbindegebot durch die Anlagerung der Baufläche direkt an die bestehende Ortslage befolgt.

2.2 Begründung zum Bedarf neuer Siedlungsflächen

Das LEP Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. Da der Bebauungsplan dieses Ziel nicht erfüllt, erfolgt nachfolgend eine Begründung zum Bedarf neuer Siedlungsflächen.

2.2.1 Strukturdaten der Gemeinde

Einwohner, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Wohnungsbestand

Die Gemeinde Berglern hatte im Jahr 2021 2.968 Einwohner. Im Zeitraum von 2011 bis 2021 nahm die Bevölkerung um 406 Einwohner zu, was einem Zuwachs von rd.

15,8 % entspricht. Damit befand sich Berglern im Vergleich mit dem absoluten Wachstum der anderen Landkreisgemeinden in diesem Zeitraum an 12. Stelle, im Vergleich mit dem relativen Wachstum an 5. Stelle. Der Wohnungsbestand stieg in gleichen Zeitraum etwa so stark wie die Einwohnerzahl (+18,2%), die Zahl der Arbeitsplätze hingegen deutlich stärker (+67,9%), wobei die absolute Zahl der Arbeitsplätze mit 314 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2021 im Landkreisvergleich immer noch niedrig ist. Hinsichtlich der Arbeitsplatzdichte (Anteil der SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern) liegt Berglern an fünftletzter Stelle im Landkreisvergleich.

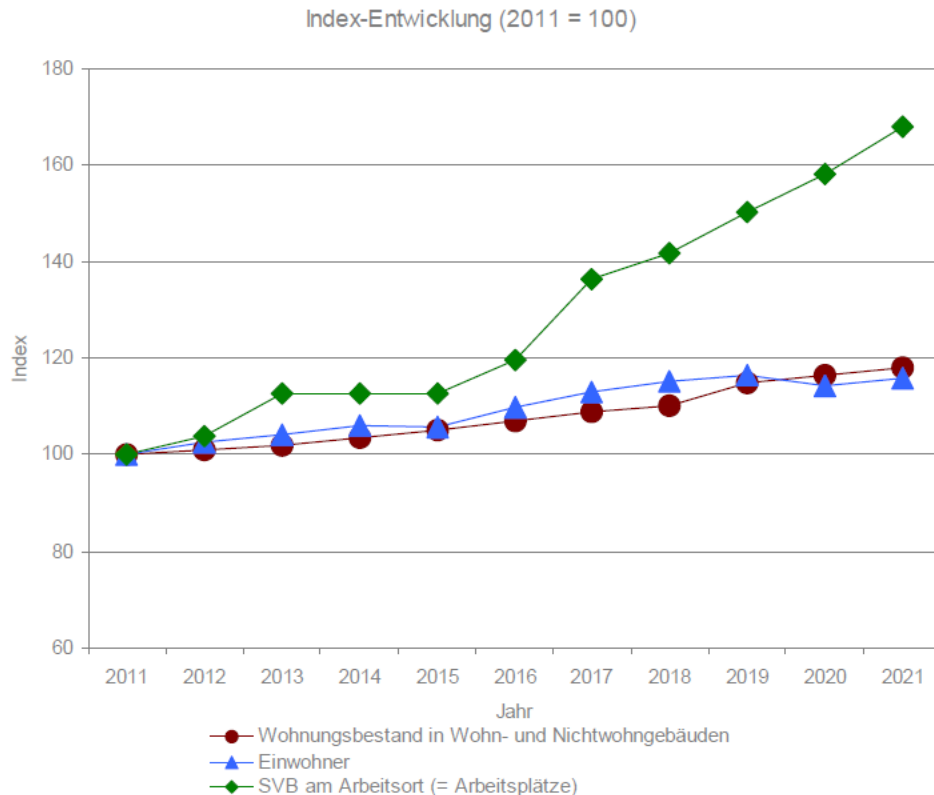


Abb. 1 Index-Entwicklung Einwohner, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Wohnungsbestand, Quelle: PV München, Gemeindedaten 2022, Daten: Amtliche Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Nach dem deutlichen Wachstumsschub in den 1990er und frühen 2000er Jahren infolge der Flughafenverlagerung ins Erdinger Moos hat die Gemeinde in den Folgejahren nur noch eine moderate Siedlungsentwicklung betrieben.

Seit 2015 wurden keine größeren Neubauwohnprojekte mehr umgesetzt. Der geringfügige Zuwachs im Wohnungsbestand erfolgte durch kleinere Baugebiete oder durch Einzelbauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung. Folglich stieg auch die Verkehrs- und Siedlungsfläche in der Gemeinde seit 2008 nur noch geringfügig an (s. Abbildung 2).

Das letzte größere Neubauwohnprojekt Berglerns war die Entwicklung des Quartiers Kleinfeld Ost (BP seit 29.05.2015 rechtsverbindlich). Aktuell sind hier noch vier Bauparzellen unbebaut.

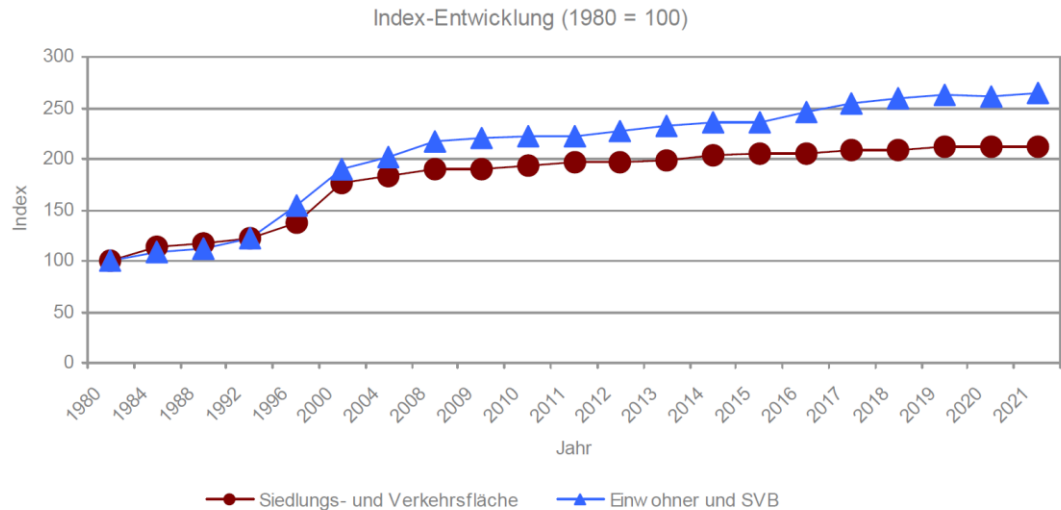


Abb. 2 Index-Entwicklung Einwohner, Siedlungs- und Verkehrsfläche, Quelle: PV München, Gemeindedaten 2022, Daten: Amtliche Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Bevölkerungsprognose

Laut der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand 2022) gehört Erding zu den Landkreisen, deren Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2041 stark zunehmen werden. Es wird ein Wachstum von 7,5 % und mehr im Vergleich zu 2022 erwartet. Für Berglern liegt eine Prognose nur bis 2033 vor, für diesen Zeitraum wird ein Wachstum auf 3.330 Einwohner (rd. +12 % gegenüber 2021) erwartet.

Angesichts der wirtschaftlichen Dynamik der Region München im Allgemeinen und der Nähe zum Flughafen als Arbeitsplatzstandort mit regionaler Bedeutung sowie der Nähe zur Autobahn A92 geht Berglern von einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen aus. Die Gemeinde sieht sich daher in der Pflicht, einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum durch die Schaffung von Baurecht zu leisten.

2.2.2 Bestehende Flächenpotenziale

Im Rahmen der aktuell im Verfahren befindlichen 18. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde die vorhandenen Flächenpotenziale im Innenbereich, innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, der Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke sowie innerhalb von dargestellten Wohn- und Mischbauflächen im FNP ermitteln lassen. Die Ergebnisse finden sich detailliert in der Begründung zur 18. FNP-Änderung (vgl. Architekturbüro Pezold, 10/2023). Sie weisen eine hohe Aktualität auf, weshalb an dieser Stelle auf vergleichbar ausführliche Darstellungen verzichtet wird.

Zusammenfassend kommt die Erhebung zu dem Ergebnis, dass folgende Flächenpotenziale im Gemeindegebiet vorhanden sind:

im FNP dargestellte Wohngebiete ohne Baurecht	6,61 ha
im FNP dargestellte Dorf- und Mischgebiete ohne Baurecht	2,23 ha
unbebaute Flächen in Bebauungsplänen	1,88 ha
unbebaute Grundstücke im Innenbereich	0,95 ha

Flächen zur Nachverdichtung

2,81 ha

Insgesamt

14,5 ha

Die Gemeinde ist fortwährend bemüht, vorhandene Reserven zu aktivieren. Insbesondere für die im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebiete ohne Baurecht prüft die Gemeinde regelmäßig die Verfügbarkeit. Nach aktuellem Stand bestehen für den Großteil der ermittelten Flächen jedoch keine Veräußerungs- oder Bebauungsabsichten.

Eine Möglichkeit zur Nutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude besteht nicht.

2.2.3 Flächenbedarf

Im Rahmen der 18. FNP-Änderung wurde auch der Wohnbauflächenbedarf ermittelt. Dabei geht die Gemeinde aufgrund der Erfahrungen der zurückliegenden Jahre von einem künftigen jährlichen Wachstum von 1,4% aus. Auf Basis des Einwohnerstandes vom 31.12.2022 von 3.168 Einwohnern errechnet sich daraus für einen Planungshorizont von 15 Jahren ein Einwohnerzuwachs von 734 Einwohnern (+ 23,2%). Zusätzlich geht die Gemeinde von einer weiter zurückgehenden Wohnungsbelegung aus, die zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum für 138 Einwohner führt. Unter verschiedenen Annahmen ermittelt sie für die Gesamtzahl der erwarteten Einwohner von 872 einen Bedarf von 19,9 ha Bruttobauland. Diesem steht ein Angebot von 14,5 ha an Flächenreserven gegenüber (vgl. Architekturbüro Pezold, 10/2023). Geht man davon aus, dass die geplante Wohnbaufläche der im Aufstellungsverfahren befindlichen 18. FNP-Änderung von 4,35 ha noch dazukommt, so stehen dem Bedarf insgesamt 18,85 ha Flächenreserve gegenüber. Der verbleibende Bedarf von rd. 1 ha könnte zumindest partiell durch das gegenständliche Plangebiet gedeckt werden.

2.3 Regionalplan

Das Vorhaben erfüllt die folgenden Ziele und Grundsätze des Regionalplans München, Stand 01.04.2019:

Kapitel B II Siedlung und Freiraum

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemein gültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

Freiraumbezogene Ziele und Grundsätze des Regionalplans, insbesondere der Regionale Grünzug „Sempttal (16)“ und das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Nördliches Erdinger Moos (7.2)“ werden durch das Plangebiet nicht berührt. Durch einen ausreichend großen Abstand bleibt auch die Sempt als Teil des überörtlichen Biotopverbundsystems unberührt.

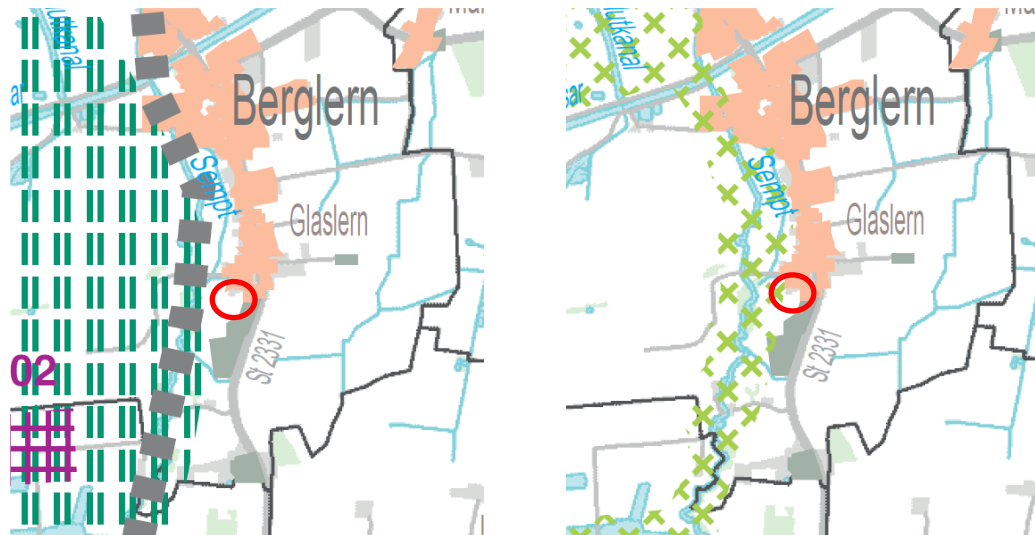


Abb. 3 Regionalplan München, Karte 2 – Siedlung und Versorgung (links) und Karte 3 – Landschaft und Erholung (RPV 2019)

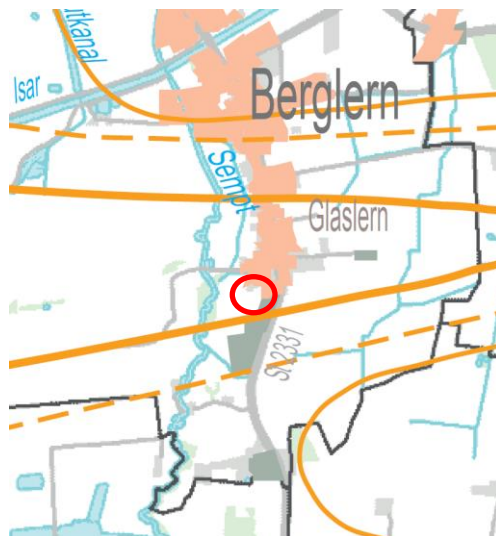


Abb. 4 Regionalplan München, Karte 2 – Siedlung und Versorgung, Tektur Lärmschutzbereich 2 (Flughafen München) (RPV 2019)

Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich Zone B des Flughafens München. Demnach liegen hier gemäß Z 5.2 fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(a) bis 72 dB(A) vor. Dementsprechend soll nur gewerbliche und industrielle Nutzung zulässig sein.

Die Lärmschutzbereiche gelten allerdings nur noch übergangsweise und entfallen gem. §§ 3 und 4 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Ablauf des 31.12.2026.

Belange des Fluglärmschutzes werden künftig auf Grundlage einer – noch zu erlassenden – Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen München geregelt.

Zur frühzeitigen Klärung der Frage der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Belang des Fluglärmschutzbereichs hatte die Gemeinde sich mittels einer Voranfrage an die höhere Landesplanungsbehörde gewandt. Diese wies mit Schreiben vom 17.10.2022 darauf hin, dass aufgrund der Lage im Planungsgebiet stets mit Beeinträchtigungen

durch Fluglärm gerechnet werden muss und empfahl, die Flughafen München GmbH im Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Dem kommt die Gemeinde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB nach.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. Baudenkmäler) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

2.5 Checkliste „Flächensparende Bauleitplanung“ des Landratsamts Erding

Das Landratsamtes Erding hat eine Checkliste zur flächensparenden Bauleitplanung erarbeitet. Die Checkliste enthält Hinweise zur Beachtung der Bodenschonungsklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB. Für den gegenständlichen Bebauungsplan, der bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist der zweite Teil der Checkliste maßgeblich.

II. Innere Gestaltung des Gebiets (auch im Siedlungsbereich)

1. Ist die Frage von Mindestfestsetzungen vor allem zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche anhand der städtebaulichen Verhältnisse vor Ort hinreichend geprüft?

Auflistung möglicher Mindestfestsetzungen:

1.a Geschossigkeit (drei Geschosse auch am Ortsrand denkbar, wenn keine Bedenken wegen der Fernwirkung bestehen, ggf. optische Abmilderung durch geeignete Bepflanzung, auf Dachform und Ausrichtung der Gebäude zum Ortsrand achten)

Der Bebauungsplan ermöglicht zwei Vollgeschosse plus einen Dachgeschossausbau. Am Ortsrand eines Ortsteils, der nicht der Hauptort der Gemeinde und ländlich geprägt ist, hält die Gemeinde dies für angemessen. Die Festsetzung eines Mindestmaßes ist nicht vorgesehen.

1.b Im Siedlungsbereich drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss mit Dachneigung 35° - 38° (auch für Außenbereichsinseln im Innenbereich denkbar)

Da es sich um eine landschaftlich sensible Ortsrandlage handelt, kommt eine Dreigeschossigkeit nicht in Betracht.

1.c maximale Grund- und Geschossfläche nach BauNVO (Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO stets prüfen)

Es sind maximale Grundflächen + Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und maximale Geschossflächen im Obergeschoss festgesetzt – rechnerisch kann eine durchschnittliche GRZ von 0,29 und eine durchschnittliche GFZ von 0,43 entstehen. Dass die Orientierungswerte des § 17 BauNVO unterschritten werden, ist wegen der Lage des Baugebiets im Siedlungsgefüge geboten.

1.d zwingende Garagenüberbauung/ Überbauung von Gewerbegebäuden im GE/MI

Beim gegenständlichen Baugebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet.

1.e zwingende Tiefgaragenbebauung oder am besten ebenfalls überbaute Sammelgaragen, Mehrfachnutzungen für Stellplätze

Eine Tiefgarage sowie eine Sammelgarage ist aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der geplanten Baustruktur mit verschiedenen Einzeleigentümern und kleinen Grundstücken schwer umsetzbar.

1.f Stichwort: flächenschonendes Einfamilienhaus (z.B. zwingende Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung)

Im Baugebiet überwiegen Doppelhäuser, was der Idee der einseitigen Grenzbebauung entspricht.

1.9 Unterschreitungsmöglichkeit der Abstandsflächen durch B-Plan-Festsetzung stets prüfen

Die BayBO sieht gegenüber früher bereits deutlich verringerte Abstandsflächen vor. Eine weitere Reduzierung wird am Standort für nicht angemessen gehalten.

1.h Maximalgrundstücksgröße

Eine Maximalgrundstücksgröße ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die Festsetzungen lassen erwarten, dass die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen wie geplant umgesetzt werden.

1.i Ermöglichung einer Wohnnutzung im KG durch entsprechende Festsetzungen eines (nachträglichen) Bebauungsplanes für Bestandsgebiete (Rettungswege, Lichtschächte beachten)

Kellerwohnungen sind durch den Bebauungsplan nicht per se ausgeschlossen, aufgrund der erhöhten Luftfeuchtigkeit sind Kellerwohnungen und der ungünstigen Belichtung werden sie jedoch als eher ungeeignet angesehen.

1 zwingende Baugebote im städtebaulichen Vertrag

Es wurde keine Bauverpflichtung vereinbart. Die Gemeinde geht gleichwohl von einer zügigen Realisierung aus.

1.k Anzahl der Wohneinheiten als zwingende Festsetzung direkt so nicht möglich, diese regelt sich indirekt über Mindestmaße für das Baukörpervolumen

Die Zahl der Wohneinheiten wurde anhand des geplanten Bauvolumens und den Möglichkeiten der Stellplatzunterbringung festgelegt.

2. Sind Ausgleichsflächen intelligent in die Plankonzeption integriert? (Dachgärten, Wandbegrünungen, Blühwiese, Spielplatz)?

Die Ausgleichsflächen sind in die Plankonzeption integriert und Teil des Geltungsbereichs.

3. Hat die Gemeinde Ökokontoflächen, die den Ausgleichsbedarf abdecken?

Die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen ist nicht erforderlich. Im Gegenteil, es werden im Plangebiet mehr Ausgleichsflächen gesichert, als durch das Baugebiet benötigt werden. Diese nicht benötigten Ausgleichsflächen können in das gemeindliche Ökokonto einfließen.

4. Gibt es außerhalb des Gebiets - gegebenenfalls auch in anderen Gemeinden - Flächen, die mit einem größtmöglichen Nutzen für Mensch und Natur, naturschutzfachlich aufwertbar sind?

Den Ausgleich im Plangebiet zu erbringen war naheliegend.

5. Wurden städtebauliche Verträge mit Baupflicht, ggfs. in Verbindung mit der Pflicht zur Errichtung von Sozialwohnungen — abgeschlossen?

Es wurde keine Bauverpflichtung vereinbart.

6. Hat der „Folgekostenrechner“ bestätigt, dass der Gemeinde kein Verlustgeschäft wg. der Folgekosten (Erschließung, gemeindliche Einrichtungen) droht?

Der Folgekostenrechner wurde nicht eingesetzt. Die Erschließungskosten werden von den Grundstückseigentümern übernommen.

7. Ist der Flächenverbrauch in der Gesamtschau hinreichend konkret begründet (§1a Abs. 2 Satz 3 BauGB)?

Im Kapitel 2.2 wird die Inanspruchnahme der neuen Siedlungsfläche begründet.

2.6 Bauplanungsrechtliche Situation

Ein etwa 5 m breiter Streifen an der östlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 866 ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Glaslern Süd, 2. vereinfachte Änderung, der an dieser Stelle 6 heimische Laubbäume zur Ortsrandeingrünung festsetzt. Der gegenständliche Bebauungsplan „Am Rosenweg“ ersetzt innerhalb dieses Bereichs den o.g. rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Ortsrandeingrünung wird durch die Fortführung der Bebauung an dieser Stelle nicht mehr benötigt.

Der übrige Teil des Geltungsbereichs ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Da sich der Bebauungsplan also nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt hätte, wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der 19. Änderung geändert (s. Abb. 5).

Nördlich und östlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Dorfgebiet, süd-östlich ein emissionsbeschränktes Gewerbegebiet dar. Da in dem nördlichen Dorfgebiet noch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung vorhanden ist, besteht Untersuchungsbedarf im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Konflikte (s. Kap. Immissionsschutz).

Aus der Gewerbegebietsdarstellung ergeben sich keine Restriktionen für die Planung, da es sich hier um eine gemeindliche Zielaussage ohne weitere konkrete planerische Manifestation handelt. Im Gegenzug werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Emissionsbeschränkungen für ein künftiges Gewerbegebiet aber wohl eher zunehmen.

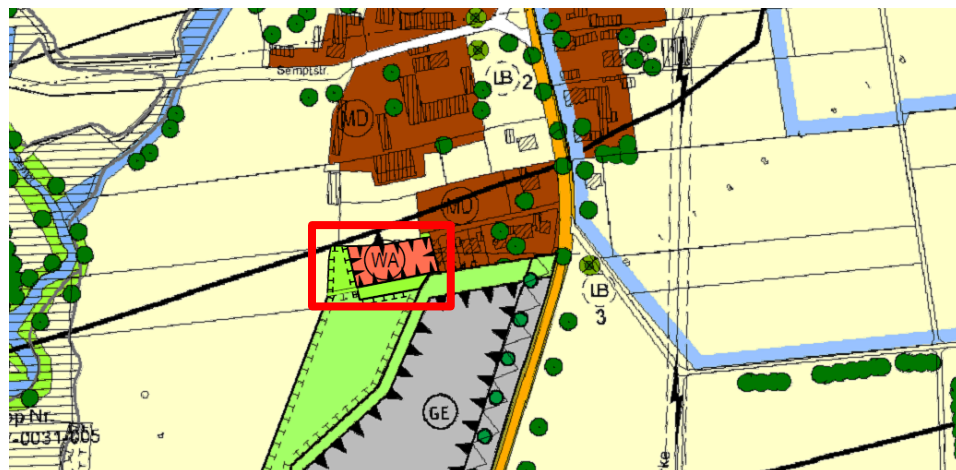


Abb. 5 Ausschnitt aus dem FNP incl. 19. FNP-Änderung (digitale Arbeitskarte) mit Lage des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

3. Plangebiet

3.1 Lage

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 866, Gemarkung Berglern.

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebiets von Berglern im Ortsteil Glaslern. Hier bildet es den südlichen Ortsrand des Siedlungskörpers. Es hat eine Größe von rd. 3.523 m² und steigt leicht von Ost nach West um rd. 0,8 m an.

Das Plangebiet schließt westlich an Wohnbebauung an. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Fluren an. Nördlich befindet sich in rd. 50 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung, der eine Erweiterung durch Neubau eines weiteren Rindermaststalls westlich der bestehenden Hofgebäude plant. Die Überprüfung einer möglichen immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage sowohl in Bezug auf Lärm als auch auf Geruch ist somit erforderlich.

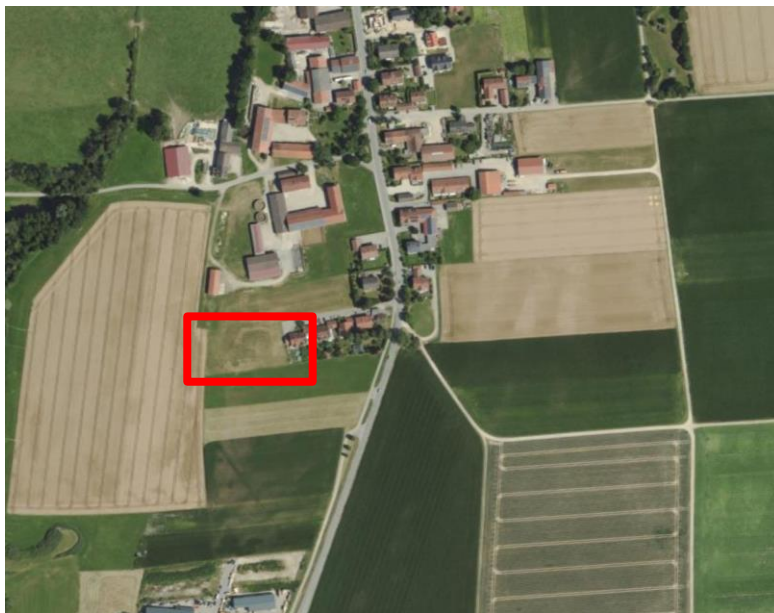


Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.10.2022

3.2 Nutzungen / Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Es ist unbebaut und frei von Bäumen und Gehölzen. Die im Bebauungsplan Glaslern Süd, 2. vereinfachte Änderung, festgesetzte Ortsrandeingrünung wurde nicht hergestellt.

Das Grundstück im Geltungsbereich befindet sich im Eigentum eines privaten Eigentümers.

3.3 Boden

3.3.1 Versickerungsfähigkeit

s. Umweltbericht

3.4 Denkmäler

3.4.1 Bodendenkmäler / Baudenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich nicht vermutet, im südlichen Umfeld sind jedoch mehrere Bodendenkmäler im Denkmalatlas verzeichnet:

D-1-7637-0504 Villa Rustica der römischen Kaiserzeit mit Handwerkerareal und Mühlkanal sowie Siedlung des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit und Brandbestattungen der Urnenfelderzeit.

D-1-7637-0230 Verebener Burgstall des hohen oder späten Mittelalters

D-1-7637-0470 Straße der Römischen Kaiserzeit

Da Bodendenkmäler im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden können, wird bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden auf die bestehende Meldepflicht nach Art. 8 BayDschG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landesamt hingewiesen.

Baudenkmäler sind im Plangebiet sowie im Nahumfeld nicht vorhanden.

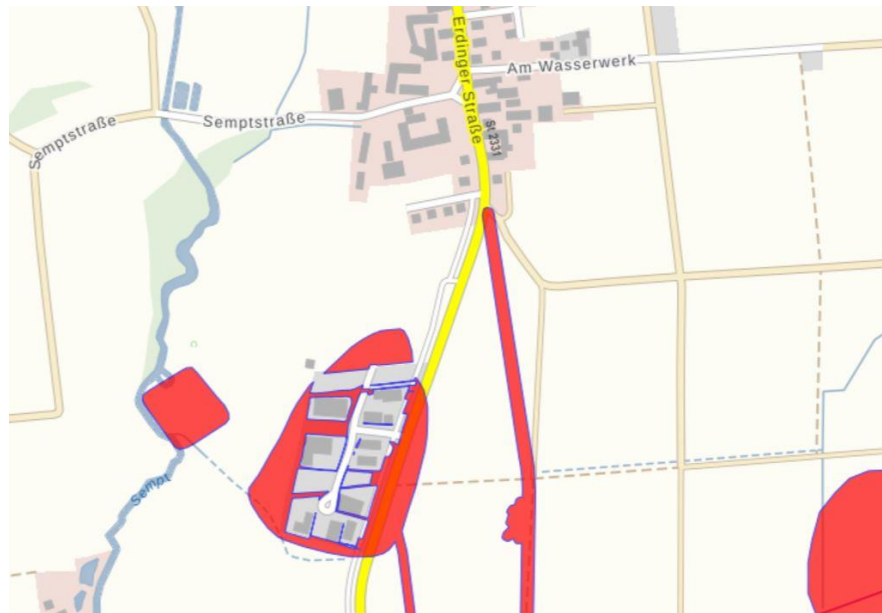


Abb. 7 Bodendenkmal, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 12.12.2023

3.5 Wasser

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können

hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Die baulich genutzten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf diese Weise wird einerseits dem Bedürfnis nach einer/m vor Lärm und sonstigen Immissionen geschützten Wohnung und Wohnumfeld Rechnung getragen. Andererseits wird auch ermöglicht, dass nicht störende Handwerks- oder sonstige Gewerbebetriebe im Gebiet entstehen können. Die Gemeinde berücksichtigt damit das Ziel einer möglichen Nähe von Wohnen und Arbeiten. Dass es sich dabei nicht um großflächige Betriebe und Betriebe mit hoher Beschäftigtenzahl handeln kann, die an diesem Standort unpassend wären, ergibt sich durch die Bauräume und das beschränkte Nutzungsmaß, das z. B. den Nachweis einer größeren Zahl an Stellplätzen unmöglich macht. Kleinstbetriebe können aber sehr wohl entstehen und sind von der Gemeinde auch erwünscht, insbesondere, wenn Wohnen und Arbeiten unter einem Dach stattfinden.

Die randliche Lage des Baugebiets in Glaslern, die Entfernung zum Hauptort sowie die Lage am Ende einer Stichstraße mit engem Straßenquerschnitt machen das Baugebiet für alle Nutzungen mit Besucherverkehr weniger geeignet. Für solche Anlagen soll einzelfallbezogen über eine Zulässigkeit entschieden werden. Nur ausnahmsweise zulässig sind daher

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Tankstellen kommen aufgrund ihrer Standortanforderungen, insbesondere der guten Anfahrbarkeit, und des mit ihnen verbundenen hohen Verkehrsaufkommens am Standort nicht in Betracht. Sie werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Auch Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer Flächenansprüche für den Standort nicht geeignet und daher ebenfalls unzulässig.

Die Gemeinde möchte durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten verhindern, dass Probleme bei der Stellplatzunterbringung auf den Grundstücken entstehen. Daher sind nur im Einzelhaus mit größerem Grundstück zwei und in den Doppelhaushälften je maximal eine Wohneinheit(en) zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche und die maximale Wandhöhe festgelegt. Auf diese Weise legt die Gemeinde, differenziert

für die verschiedenen Gebäudetypen, die Kubatur der Gebäude und damit deren äußeres Erscheinungsbild sowie das Maß der Versiegelung der Baugrundstücke fest.

Festgesetzt werden:

1. Die maximal zulässige Grundfläche

Dieser Wert beinhaltet das Hauptgebäude mit allen Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten oder Gebäudeerweiterungen in Form von Essplätzen, aber auch alle sonstigen zum Gebäude gehörenden Teile wie z. B. Balkone, Loggien, Laubengänge, Kellerabgänge, Außentreppen, Lichtschächte, Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen sowie Terrassen am Gebäude.

Darüber hinaus wird eine weitere Überbauung des Grundstücks mit Stellplätzen und Garagen incl. ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zugelassen. Die Flächen für Garagen und die Hackschnitzelanlage ergeben sich aus der Planzeichnung. Für offene Stellplätze wird mit Blick auf eine flexible Handhabung durch die Eigentümer auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet.

Zusätzlich dürfen auf jedem Baugrundstück weitere rd. 12 m² Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Insgesamt darf eine für jedes Baugrundstück festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl – diese liegt bei 0,6 für die Doppelhausgrundstücke und 0,67 für das Einzelhausgrundstück nicht überschritten werden. Die gemäß BauNVO maximal zulässige GRZ wird damit auf keinem der Grundstücke überschritten. Insgesamt ergibt sich für das Baugebiet durch die festgesetzten Überschreitungswerte eine durchschnittliche Gesamt-GRZ von 0,62.

Die Kubatur der Gebäude wird maßgeblich durch die Begrenzung der Wandhöhe definiert. Maximal können zwei Vollgeschosse entstehen.

Für die einzelnen Baugrundstücke ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten städtebaulichen Eckdaten.

1	2	3	4	5
Baugrundstück Nr.	Grundstück in qm	Grundstück incl. Anteil GHsa	Grundfläche Hauptgebäude incl. Bauteile	GRZ
1	361	373	106	0,28
2	361	373	106	0,28
3	365	377	106	0,28
4	367	379	106	0,28
5	536	548	180	0,33
Gesamt/ Ø	1990	2050	604	0,29

4. Die maximale Wandhöhe

Die Gemeinde möchte den künftigen Bauherren im Baugebiet Flexibilität in Bezug auf die Geschossigkeit gewähren. Es sollen sowohl zweigeschossige Gebäude mit eher gering geneigtem Dach (E+1+D) als auch eingeschossige Gebäude mit steilerem Dach (E+D) entstehen können. Beide Gebäudetypen finden sich bereits im östlichen Teil des Rosenwegs. Für beide wird die maximal zulässige Wandhöhe so festgelegt, dass gängige Grundrisse entstehen können und auch beim Gebäudetyp E+1+D noch

ein Dachgeschossausbau möglich ist. Die Wandhöhe beträgt bei E+1+D 6,2 m und bei E+D 4,3 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist rd. 30 cm über dem südlichen Rand der geplanten Straße festgesetzt. Da die Straße nach Westen hin leicht ansteigt, sind für die Baugrundstücke 1/2, 3/4 und 5 sowie die Hackschnitzelanlage jeweils unterschiedliche Werte festgesetzt. Da die Straße aufgrund der Entwässerung um bis zu 1 m über bestehendem Gelände errichtet wird, liegen somit auch die max. Höhen des EG-Fertigfußbodens deutlich höher als das heutige Gelände. Dies ist unter dem Aspekt der Lage in einem wassersensiblen Bereich von Vorteil.

Um zu verhindern, dass die Gebäudekeller im ungünstigsten Fall bis zu 1,4 m über das heutige Gelände herausragen und das Kellergeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird, ist eine Regelung ergänzt (A 3.4), dass die Gesamt-Wandhöhe - gemeint ist hiermit die Wandhöhe über OK Erdgeschoss-Fertigfußboden + über dem Gelände liegende Wandteile des Kellergeschosses - die Wandhöhe über OK Erdgeschoss-Fertigfußboden um max. 50 cm überschreiten darf. Damit wird sichergestellt, dass tatsächlich eine Auffüllung stattfindet und die Fassade nicht der Optik eines dreigeschossigen Gebäudes nahekommt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Im Gebiet ist nur offene Bauweise als Einzelhaus und Doppelhaus zulässig. Dies entspricht einerseits dem Wunsch der Bauherren nach weitgehend freistehenden Wohngebäuden, andererseits wird eine für den Ortsrand angemessene Lockerheit der Bebauung erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt, deren Lage und Zuschnitt sich aus den geplanten Baugrundstücken, der Unterbringung von Garagen und Nebenanlagen, Wohnwünschen nach großen Südgärten sowie immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ergibt. Für untergeordnete Bauteile lässt die BauNVO generell eine Überschreitung der Baugrenzen zu, für größere Überschreitungen etwa für Wintergärten oder größere Erker regelt die Gemeinde Ausnahmen im Bebauungsplan:

So darf die Baugrenze ausnahmsweise an bis zu zwei Gebäudeseiten auf einer Breite von bis zu 2/5 der Fassadenbreite durch Hauseingangsüberdachungen, Außentreppe, Kellerabgänge sowie eingeschossige Erker und Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 0,4 H, mindestens aber 3 m.

4.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Berglern. Sie dienen zur Wahrung eines ansprechenden Gesamteindrucks des Ortsbildes und sind angesichts der Ortsrandlage des Baugebietes von hoher Bedeutung. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt, gleichzeitig aber dem Bauherrn

Gestaltungsspielraum belässt. Insbesondere für die Doppelhäuser und aneinander gebaute Garagen ist die Verpflichtung zu einer profil- und höhengleichen Ausführung, d. h. eine gleiche vordere und hintere Gebäudeflucht, gleiche Trauf- und Firsthöhen, gleiche Dachneigungen aus gestalterischen Gründen dringend geboten. Auch eine gleichfarbige Dacheindeckung ist aus gemeindlicher Sicht erforderlich.

Die Festsetzung der Dachform, der Hauptfirstrichtung, der maximalen Dachneigung sowie die Festsetzungen zu Quergiebeln stellen eine geordnete und eine an die ortstypische Bauweise angepasste Dachlandschaft sicher.

Aus gestalterischen Gründen ist die Breite der Quergiebel auf max. 4 m begrenzt. Auch der Abstand zum First bzw. zur Gebäudekante ist mit Blick auf die Vermeidung von Verunstaltungen geregelt.

Die Festsetzungen zu zulässigen Dach- und Fassadenmaterialien- und -farben sowie zu Dachüberständen sollen eine der örtlichen Baukultur entsprechende Baukörpergestaltung sicherstellen und dem Ortsbild abträgliche Gestaltelemente verhindern.

Aufgrund der Gebäudeausrichtung bietet sich die Installation von Solaranlagen auf den nach Süden geneigten Dachflächen an. Obwohl eine dachparallele Anordnung von Modulen hier ohnehin naheliegt, hält die Gemeinde eine Regelung, die dies auch tatsächlich sicherstellt, ebenso für erforderlich wie weitere Regelungen zur Anordnung der Module. Zulässig sind nur rechteckige Flächen ohne Versätze und Abstufungen. Sollten bei Nebengebäuden Flachdächer realisiert werden, so dürfen hier aus gestalterischen Gründen Solaranlagen nicht aufgeständert werden.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen. Der Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags. Die Größe der je Baugrundstück festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze berücksichtigt bereits den Stellplatzbedarf für die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Baugrundstück (1 Whg je Doppelhaushälfte und 2 Whg je Einzelhaus).

Nach § 3 Abs. 1 der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen bei Wohngebäuden je angefangene drei Wohneinheiten ein für Besucher zugänglicher Stellplatz auf der Freifläche (Besucherstellplatz) zu errichten. Zwar dürfen in keinem Gebäude im Plangebiet mehr als zwei Wohneinheiten entstehen, so dass formell keine Besucherstellplätze erforderlich sind, die Gemeinde beabsichtigt jedoch die Anlage von zwei Besucherstellplätzen am Wendehammer des bestehenden Rosenwegs.

Zur gestalterischen Einbindung der Anlagen und Flächen für den ruhenden Verkehr ist die Lage der Garagen auf den Baugrundstücken verbindlich festgesetzt. Insbesondere für die vergleichsweise dichte Doppelhausbebauung sind enge Rahmenvorgaben erforderlich. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind hingegen auf dem Baugrundstück allgemein zulässig.

Für die Garagen gelten zudem besondere Anforderungen hinsichtlich der Firstrichtung sowie der Dacheindeckung und der Profil- und Höhengleichheit bei aneinandergebauten Garagen.

Zur kleinräumigen Versickerung von Niederschlagswasser sind offene Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Um zu verhindern, dass eine Vielzahl von Nebenanlagen zur einer deutlichen Zunahme der baulichen Verdichtung führt, ist deren Größe jedoch auf eine Gesamtfläche von 12 m² je Baugrundstück beschränkt. Ebenfalls zur Vermeidung einer zu dominanten Wirkung am Ortsrand gelten Beschränkungen hinsichtlich der Wandhöhe (3 m) und der Dachneigung (flachgeneigt zwischen 18° und 25°).

Zur Energieversorgung des Quartiers ist eine Hackschnitzelanlage vorgesehen, die südlich des Wendehammers entstehen soll. Planungsrechtlich ist diese Anlage, die allen Baugrundstücken im Geltungsbereich zugeordnet ist, als Gemeinschaftsnebenanlage einzustufen, deren Standort über eine Fläche für Nebenanlagen räumlich konkret festgelegt ist. Das Gebäude darf eine Wandhöhe von max. 3,5 m erhalten.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Grundstücks erfolgt über den bestehenden Abschnitt des Rosenwegs und dessen Verlängerung nach Westen als neue Erschließungsstraße. Über den Rosenweg besteht eine Anbindung an die Erdinger Straße (St 2331) und damit an das übergeordnete Straßennetz.

Der bestehende Rosenweg ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,6 m relativ schmal, kann jedoch die zusätzlich durch das neue Baugebiet entstehenden Verkehrsmengen noch aufnehmen. Der neu zu errichtende Erschließungsabschnitt wird mit einer Fahrbahnbreite von 5 m etwas breiter ausgeführt. Dies ist sinnvoll, damit das Ein- und Ausfahren auf die Stellplätze der Doppelhausgrundstücke ohne mehrmaliges Rangieren funktioniert. Ein Begegnungsverkehr Pkw-Pkw ist möglich, bei langsamer Fahrweise auch eine Begegnung von Pkw / Lkw. Baumpflanzungen im Straßenraum führen zu einer stellweisen Verengung der Fahrbahn. Wegen der Müllfahrzeuge soll eine Mindestbreite von 3,55 m jedoch auch an den Engstellen nicht unterschritten werden. Durch den geraden Straßenverlauf und die dadurch ermöglichte Sicht auf Gegenverkehr wird der Verkehrsablauf in dieser Wohnanliegerstraße jedoch nicht beeinträchtigt.

Eine gesonderte Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist wegen des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

Am Ende der Sticherschließung ist ein Wendehammer vorgesehen, dessen Dimensionierung das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen erlaubt. Dies wird auch für die Feuerwehr sowie die Anlieferung der Hackschnitzelanlage als ausreichend angesehen.

4.6.2 Brandschutz

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind daher nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

4.6.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Es liegen eine Wasserversorgungs- und eine Abwasserleitung bis zum Grundstück

Fl.Nr. 866/4. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das neue Baugebiet werden beide Leitungen nach Westen erweitert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Berglerner Gruppe. Der Verband weist darauf hin, dass jedes Wohnhaus mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen ist. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Erdinger Moos. Kläranlagen zur Aufnahme der zusätzlichen Abwässer sind vorhanden.

4.6.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll, sofern es die Untergrundverhältnisse ermöglichen, direkt auf dem Grundstück versickert werden. Freiflächen stehen dafür in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Bei nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind Anlagen zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses vorzusehen. Der detaillierte Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

Vom Bauherrn ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

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). Bei der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Toilettenspülung ist auch der Abwasserzweckverband Erdinger Moos zwingend zu informieren. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.6.5 Energieversorgung, Telekommunikation

Es besteht ein Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Stromversorgungsinfrastruktur, die im Rosenweg (Fl. Nr. 865/2) verlegt ist. Ein Anschluss des Plangebiets an diese Leitungen ist möglich.

Gasleitungen sind nicht vorhanden. Die Wärme- und Kälteversorgung soll über eine Holzschnitzanlage erfolgen. Die Orientierung von Dachflächen nach Süden ermöglicht zudem den wirtschaftlichen Einsatz von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen.

4.6.6 Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Erding zuständig. Durch den geplanten Wendehammer kann künftig die Müllabfuhr in den Rosenweg einfahren und wenden.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Westen des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Ortsrandeingrünung und dem Ausgleich des durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffs dient. Im Süden des Plangebiets wird die Bebauung durch eine Ortsrandeingrünung auf den privaten Baugrundstücken in die Landschaft eingebunden. Diese Fläche ist mindestens zu 75 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, so dass eine wirksame Eingrünung gewährleistet ist.

Zur Gliederung des Straßenraums sind 2 zu pflanzende Bäume festgesetzt. Sie entfalten mit zunehmender Größe eine positive Wirkung auf das Kleinklima, da ihre Krone die Straße verschattet und somit einer stärkeren Aufheizung entgegenwirkt.

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. An dieser Stelle im Übergang zur freien Landschaft wird an der Verwendung heimischer Gehölze festhalten, um einen ökologischen Wert der Pflanzung zu erzielen.

Neben der ökologischen Funktion der festgesetzten Pflanzen als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat für die heimische Fauna haben alle Vegetationsflächen durch die Verschattung und die Verdunstung eine kühlende Wirkung und positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Daher wird für die unbebauten Flächen der Baugrundstücke bestimmt, dass diese zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten sind.

Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie beispielsweise Igel zu gewährleisten, werden Sockel bei Einfriedungen ausgeschlossen und ein Bodenabstand von mindestens 10 cm vorgeschrieben.

4.7.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird vollständig intern auf dem westlichen Teil der Fl.-Nr. 866, Gemarkung Berglern, ausgeglichen. Hierfür stehen 986 qm zur Verfügung. Dieser Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Entwicklungsziel sind mesophile Gebüsche auf mäßig feuchtem Standort (Biotop-/ Nutzungstyp B112) über mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (Biotop-/ Nutzungstyp G212).

Die Ausführungsplanung zur Herstellung der Ausgleichsfläche und die Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

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
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten sowie begrünter Flachdächer für Nebenanlagen, dadurch Minderung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet. Erhöhter Sockel zur Vermeidung von Überflutungen
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
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)	West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch gute Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

4.9 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebiets befindet sich in rd. 50 m Entfernung zum Geltungsbereich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Der Betrieb plant eine Umstrukturierung u.a. mit Neubau eines Offenstalls mit überdachten Außenbereichen an der West- und Ostfassade im Westen der Hofstelle. Es sollen künftig 305 Tierplätze zur Verfügung stehen. Lärm- und Geruchsemissionen sind vorhanden.

4.9.1 Geruch

Durch Gutachten hat die Gemeinde untersuchen lassen, ob der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (WA) auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandschutzes des landwirtschaftlichen Betriebes auf den Grundstücken Fl. Nrn. 625 und 864 der Gemarkung Berglern führen kann. Das Immissions-technische Gutachten, Luftreinhaltung, Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchsmissionen, hervorgerufen durch einen benachbarten Rinderbetrieb, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Projekt Nr. BGL-6707-02 / 6707-02_E01, vom 24.10.2023, ist als Anlage Teil der Begründung.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass das Vorhaben unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 3 (des Gutachtens, *Anmerk. PV*) erläuterten Betriebscharakteristik des benachbarten Rinderhaltungsbetriebs (mit Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten) in keinem Konflikt mit den immissionsschutzfachlichen Anforderungen steht und keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch erhebliche Geruchsbelästigungen zu erwarten sind. Gleichzeitig hat der Betrieb zur Haltung von Rindern keine Einschränkungen zu befürchten.“ (eda., S. 21)

Diese gutachterliche Einschätzung bezieht sich auf ein städtebauliches Konzept, in dem sämtliche Gebäude vollständig außerhalb des kritischen, roten Mindestabstands (siehe Abb. 8, immissionsschutztechnisches Gutachten v. 24.10.2023 der Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH) liegen. Durch Drehung des westlichsten Baukörpers mit dem Ziel, eine für Wohnzwecke bessere Orientierung des Baukörpers zu erreichen, liegen nun Teile des Bauraums innerhalb dieses roten Mindestabstands. Um dennoch sowohl schädliche Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen als auch Einschränkungen des Betriebs zur Haltung von Rindern zu vermeiden, ist – in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde – ergänzend eine Festsetzung aufgenommen, dass innerhalb des roten Mindestabstands keine schutzbedürftigen Räume, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten (z.B. Wohn-/Schlaf-/Kinder-/Bürozimmer), zulässig sind. Alternativ sind zur Gewährleistung der Frischluftversorgung von schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohnnutzungen diese mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten. Die Frischluftansaugung für die Lüftungsanlage muss dabei mindestens außerhalb des roten Abstands liegen.

4.9.2 Lärm

Durch Gutachten hat die Gemeinde ebenfalls die durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf den Grundstücken Fl. Nrn. 625, 864 und 975 der Gemarkung Berglern an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (WA) zu erwartenden Beurteilungs- und Spitzenpegel nach den Vorgaben der TA Lärm ermitteln lassen. Durch den Gutachter war der Nachweis zu führen, dass diese Lärmimmissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche befürchten lassen bzw. dass durch den Schutzanspruch der neu geplanten Wohnnutzung nicht die Gefahr späterer betrieblicher Beschränkungen für die benachbarten Nutzungen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 625, 864 und 975 entsteht. Das Immissionstechnische Gutachten, Schallimmissionsschutz, Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche, hervorgerufen durch einen benachbarten Rinderbetrieb, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH,

Projekt Nr. BGL-6707-01 / 6707-01_E01, vom 01.12.2023, ist als Anlage Teil der Begründung.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass der Anspruch der im Geltungsbereich der Planung neu entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche – unter Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 4.1 (des Gutachtens, *Anmerk. PV*) erläuterten Betriebscharakteristik und der daraus abgeleiteten Emissionsprognose (vgl. Kapitel 4) sowie bei konsequenter Beachtung und Umsetzung der in Kapitel 7 vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz – im Zuge des Bauleitplanverfahrens als gewahrt anzusehen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Rosenweg" durch die Gemeinde Berglern birgt somit nicht die Gefahr späterer betrieblicher Beschränkungen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes.“ (eda, S. 36 f).

Die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens wurden in den Bebauungsplan übernommen.

4.10 Altlasten, Bodenschutz

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.

Sollten dennoch bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erding zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 3.523 m². Davon sind im Einzelnen:

	Fläche in m ²	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	2.049	58,1%
Private Grünfläche (Ausgleichsfläche)	968	27,5%
Öffentliche Verkehrsfläche	506	14,4%

5. Alternativen

Wie in Kapitel 2.2 ausgeführt stehen die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen derzeit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Der Eigentümer des gegenständlichen Grundstücks stand einer baulichen Entwicklung hingegen positiv gegenüber. Andere Standorte kamen daher als Alternativen nicht in Betracht. Für das Plangebiet lagen verschiedene städtebaulichen Entwürfe vor. Der nun im Bebauungsplan umgesetzte wird den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen am besten gerecht.

6. Verwirklichung der Planung

6.1 Bodenordnung

Da sich das Plangebiet im Eigentum eines/r Eigentümers/in befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Zur Herstellung der Erschließungsstraße ist eine Grundstücksabtretung an die Gemeinde erforderlich.

Eine Realisierung der Baumaßnahme ist in den nächsten Jahren zu erwarten.

6.2 Kosten für die Gemeinde

Die Kosten für die Erschließung werden entsprechend der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung abgerechnet. Bei der Gemeinde verbleibt ein Anteil von 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

Die Kosten für die Wasserversorgung wird entsprechend der Satzung des Wasserzweckverbands Berglerner Gruppe abgerechnet. Die Abrechnung der Kosten für die abwassertechnische Erschließung sowie die Beiträge erfolgt über einen Erschließungsvertrag mit dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos.

Gemeinde Berglern, den

.....
Anton Scherer, Erster Bürgermeister

Anlagen

1. Immissionstechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche, hervorgerufen durch einen benachbarten Rinderbetrieb, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Projekt Nr. BGL-6707-01 / 6707-01_E01, vom 01.12.2023
2. Immissionstechnisches Gutachten, Luftreinhaltung, Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchsmissionen, hervorgerufen durch einen benachbarten Rinderbetrieb, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Projekt Nr. BGL-6707-02 / 6707-02_E01, vom 24.10.2023