

Gemeinde

Baiern

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

11. Änderung
des Flächennutzungsplans
Berganger-Quellenweg

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

Pawar

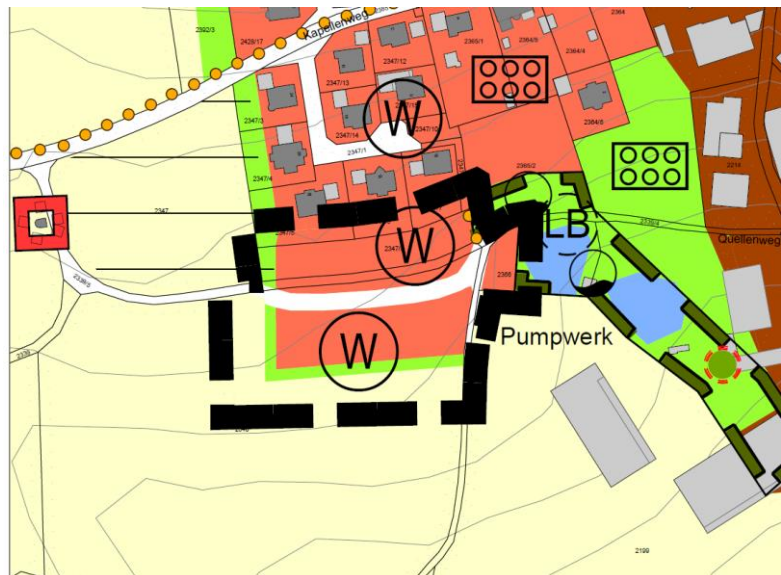
QS: MD

Aktenzeichen

BAI 1-11

Plandatum

08.04.2024 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Nutzungen	3
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Emissionen.....	4
2.5	Flora/ Fauna.....	4
2.6	Altlasten	4
2.7	Denkmäler.....	4
2.8	Wasser.....	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landes- und Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bodenschutz	8
3.4	Auslegungsfrist.....	10
4.	Städtebauliches Konzept	10
5.	Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	11
6.	Klimaschutz, Klimaanpassung	11
7.	Alternativen	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige im Ortsteil Berganger zu decken.

Zu diesem Zweck werden im Südwesten des Ortsteils Berganger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen. Die Erschließung erfolgt über den Quellenweg, der unter Einhaltung der Anschlüsse im Plangebiet teilweise verlegt wird. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,8 ha.

Im Rahmen der gegenständlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Umwidmung von etwa 0,8 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in Wohnbaufläche. Verbleibende Restflächen der Grünfläche werden umgewidmet in „Fläche für die Landwirtschaft“. Im Übergang zur freien Landschaft erfolgt die Darstellung eines grünen Ortsrandes.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,8 ha. Das Gelände ist flach und liegt zwischen 534 und 536 Höhenmetern ü. NN. Der bestehende Quellenweg verläuft durch den Änderungsbereich. Die Kreisstraße EBE 15 liegt im Westen in ca. 600 m Entfernung.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.12.2023

Der Änderungsbereich wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Am Ortsrand liegen einige junge Obstgehölze im Plangebiet. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten befinden sich Fischteiche sowie im weiteren Verlauf eine landwirtschaftliche Hofstelle mit gewerblicher Nutzung, weitere landwirtschaftliche Gebäude und ein Fahrsilo. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an das bestehende Wohngebiet.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

2.3 Erschließung

Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße „Quellenweg“ verkehrlich und technisch erschlossen werden. Es besteht eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der Bushaltestelle Berganger, Braunautal in ca. 350 m Entfernung in nordöstlicher Richtung.

2.4 Emissionen

Die Lärmemissionen können erst im nachfolgenden Bebauungsplan abschließend bewertet werden. Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die östlich liegende landwirtschaftliche Hofstelle mit gewerblicher Nutzung in ausreichender Entfernung liegt, sodass keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Lärm und Geruch anzunehmen sind. [Eine Einschätzung und Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird erbeten.](#)

2.5 Flora/ Fauna

Im Änderungsbereich sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes oder amtlich kartierte Biotope vorhanden.

2.6 Altlasten

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

2.7 Denkmäler

2.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

2.7.2 Baudenkmäler

Das Baudenkmal D-1-8037-0155 (sog. "Schwedenkapelle") liegt ca. 100 m vom vorliegenden Änderungsbereich entfernt. Beeinträchtigungen des Wirkraums sind daher nicht zu erwarten.



Abb. 2 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 01.12.2023

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Umwelt Atlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Änderungsbereichs.

Ein wassersensibler Bereich liegt rund 70 m entfernt im Westen (Bayern Atlas, Maßstab 1: 25 000). Laut Bayerischem Landesamt für Umwelt - Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, verläuft ein möglicher Abfluss-Bereich/Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss ca. 65 -70 m außerhalb des Gebietes im Westen in Nord-Süd-Richtung.



Abb. 3 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.12.2023

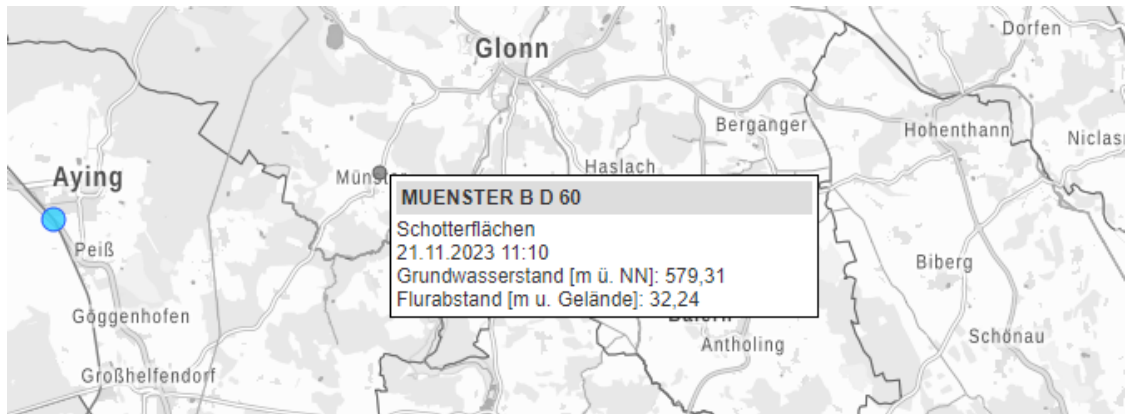


Abb. 4: Grundwassermessstelle, Gewässerkundlicher Dienst Bayern, Stand 01.12.2023

Der Bemessungswasserstand wird aus den Bohrungen abgeleitet, da der nächste öffentliche Pegel „Münster“, mit einem HHW von 583m ü. NN bezogen auf die Geländehöhe des Baugrundstückes nicht als repräsentativ beurteilt wird. Stattdessen wird der Bemessungswasserstand auf eine Höhe von 530,25 m ü. NHN festgelegt.

Das Grundwasser liegt daher gemäß Bohrbefund unterhalb des Eingriffsfensters voraussichtlicher Bauvorhaben. Allerdings können aufgrund der Hanglage Einwirkungen durch Schichtwasser und Starkregenniederschläge nicht ausgeschlossen werden. Eigenschaften der Gründung und Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Niederschlagswasser sind daher vom Bauherrn individuell zu planen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde im Jahr 2013 beschlossen und seitdem 2018, 2019 und 2023 jeweils fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist seit dem 01.06.2023 in Kraft. Die Gemeinde Baiern ist hierbei dem ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Grafing und die Gemeinde Ebersberg im Nordosten.

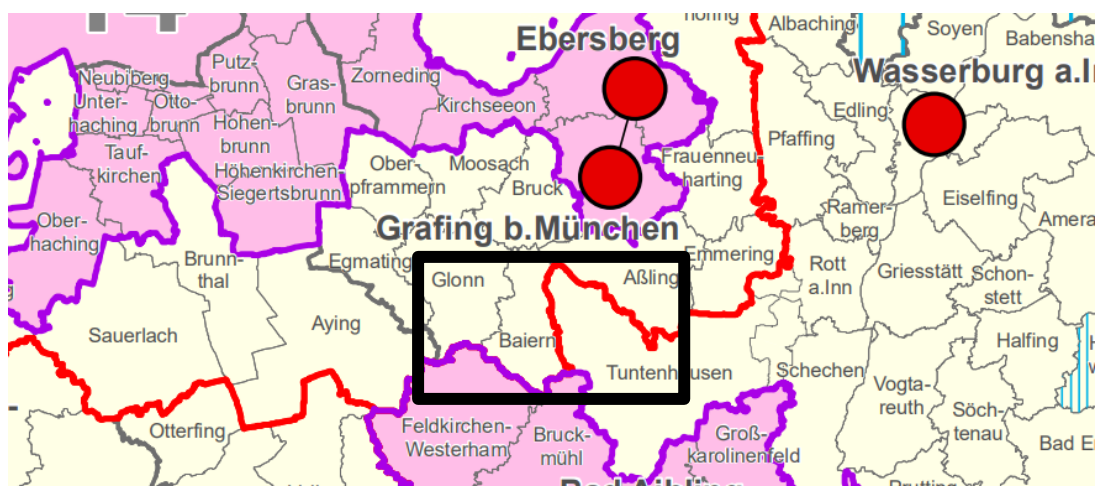


Abb. 5 LEP Bayern Anhang 2 – Strukturkarte Ausschnitt, ohne Maßstab, Stand: 15.11.2022

Die folgenden Ziele und Grundsätze des LEP sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung.

3 Siedlungsstruktur

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

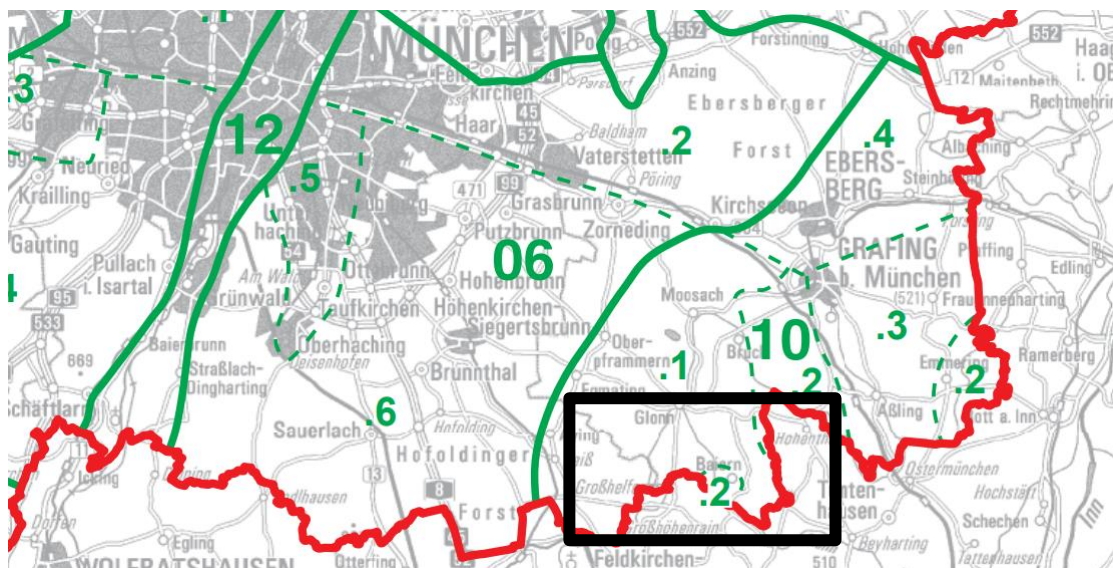


Abb. 6 Ausschnitt aus der Karte Regionale Grünzüge – Regionalplan Region 14 (Gesamtfortschreibung, Stand 13.03.2018), ohne Maßstab

Der Regionalplan München (Region 14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit 01.04.2019 in Kraft. Das Änderungsgebiet liegt nicht in einem regionalen Grünzug. Ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet verläuft im Süden etwa 170 m vom Änderungsbereich entfernt. Im Umweltbericht werden zudem regionalplanerische Aspekte ausführlich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Baiern vom 30.06.2022 ist der Geltungsbereich als "Grünfläche / Sportplatz" dargestellt. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche in Wohnbaufläche geändert. Verbleibende Restflächen der Grünfläche werden umgewidmet in „Fläche für die Landwirtschaft“.

Somit unterscheidet sich der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans von dem des Bebauungsplans ‚Berganger - Quellenweg‘. Er umfasst auch die Grünflächen südlich des bestehenden Wohngebietes.

Eine „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“ liegt, im Westen, unberührt und außerhalb des Änderungsbereichs.

Im Nordosten des Gebietes liegt ein Fuß- und Radweg, der an den asphaltierten Fuß- und Radweg entlang der Kappellenstraße angebunden wird.

Ein „geplanter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG“ wird im Sinne der 11. FNP-Änderung reduziert. Wertgebende Elemente, wie die Teiche mit angrenzenden Gehölzstrukturen im Osten, bleiben erhalten und werden weiterhin als geplanter Landschaftsbestandteil dargestellt.

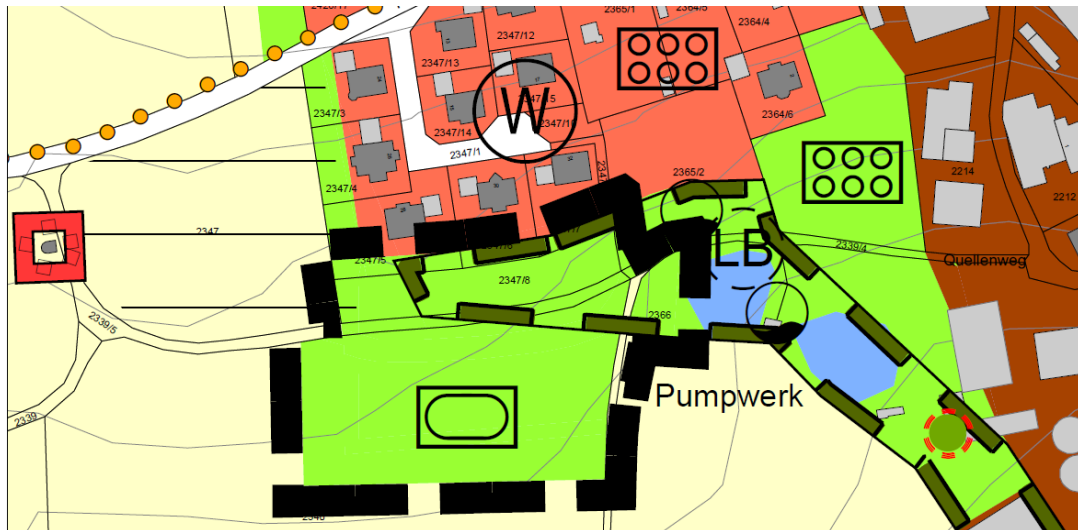


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen digitalisierten Flächennutzungsplan in der Fassung v. 30.06.2022, ohne Maßstab

3.3 Bodenschutz

Im Jahr 2021 führte die Gemeinde Baiern ein Monitoring aller unbebauten Flächen im Innenbereich durch mit dem Ziel, Potenziale der Innenentwicklung zu erkennen und möglichenfalls zu aktivieren. Gemeindeweit wurden 2,68 ha unbebaute Flächen mit Baurecht erhoben. Im Ortsteil Berganger sind etwa 1,15 ha Baulücken vorhanden. Davon entfallen etwa 0,64 ha auf unbebaute Grundstücke in Wohngebieten (siehe folgende Abbildung).



Legende



Bebauungsplan rechtskräftig

Baulücken



Reines Wohngebiet



Dorfgebiet



Gewerbegebiet

Im Ergebnis gibt es jedoch kein Innenentwicklungspotenzial, da es aufgrund entgegenstehender Eigentümerinteressen sachlich nicht möglich ist, eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung der Innenentwicklung zuzuordnen. Derzeit kann der Bedarf an Wohnbauland lediglich über die Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich gedeckt werden.

Das Plangebiet greift aus in die freie Landschaft, bleibt jedoch beschränkt auf einen Bereich, der bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite bzw. Quellenweg bebaut ist. Durch das Vorhaben wird einerseits eine Entwicklung, die nicht nach der Maßgabe flächensparenden Bauens erfolgte, verstärkt, indem Baurecht für die derzeit unbebauten Flächen geschaffen wird. Andererseits bewirkt die bauliche Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Die Schaffung von Wohnbaufläche im einem verkehrstechnisch erschlossenen Gebiet macht darüber hinaus aufwendige Maßnahmen der Neuerschließung andernorts überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich. Die Ziele zur Minderung des Flächenverbrauches werden hierdurch zumindest teilweise erfüllt. Die Inanspruchnahme neuer Bauflächen erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Aus den oben genannten Gründen erweist sich das Plangebiet als geeigneter Standort für die Entwicklung von Wohnbauland. Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt.

3.4 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

4. Städtebauliches Konzept

In einem parallelen Bauleitplanverfahren wird ein Bebauungsplan „Berganger – Quellenweg“ aufgestellt. Vor der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erstellt, die im Gemeinderat abgestimmt wurden. Der vom Gemeinderat ausgewählte Entwurf dient als Grundlage für den Rechtsplan.

Der schon vorhandene Quellenweg soll im Bereich der acht geplanten Grundstücke nach Süden verschwenkt und verbreitert werden, um eine angemessene Erschließung zu sichern. Aufgrund der angestrebten Grundstückszuschnitte ist eine Verlagerung der Verkehrsfläche notwendig. Zusätzlich können in diesem Zuge die benötigten Besucherstellplätze für die Anwohner hergestellt werden.

Der durchfahrende landwirtschaftliche Verkehr wird durch die geänderte Verkehrsführung nicht behindert, soll aber – zum Schutz der Anwohner – etwas verlangsamt werden. Entlang des neuen Straßenabschnitts sollen nördlich und südlich insgesamt acht Wohngebäude angeordnet werden, welche die Wohnbebauung südlich des Kapellenwegs hangabwärts fortführen. Entsprechend des vorhandenen Bedarfes werden in dem zukünftigen Wohngebiet etwas geringere Grundstücksgrößen angeboten. Der Höhenverlauf der Gebäude leitet sich aus dem Gelände und den angrenzenden Gebäudekubaturen ab. Somit entsteht eine Bebauung, die sich vom Kapellenweg hangabwärts bis zum Ortsrand Richtung Süden abstuft.

Ergänzend zu den aufgeführten Gebäudestrukturen wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zur zusätzlichen Errichtung von sog. Gartenwohnhäusern (Tiny-Häusern) gegeben. Somit besteht die Option, unter Einhaltung der vorgegebenen GRZ, zusätzlichen Wohnraum zum Hauptgebäude zu schaffen. Die Gartenwohnhäuser werden als städtebaulich verbindendes Element im gesamten Geltungsbereich gesehen und sollen auch das „Mehr-Generationen-Wohnen“ unterstützen.

Die vorhandenen Grünstrukturen zur Ortsrandeingrünung werden nach Süden verschoben und verbinden sich mit den östlich angrenzenden Quellen, Teichen und Gehölzen. Unterstützt wird die Ortsrandeingrünung in diesem Bereich durch die südlich liegenden und gärtnerisch gestalteten Privatflächen.

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.



Abb.8 Ausschnitt aus dem, im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan 'Berganger - Quellenweg', Architekten Hans & Baumann & Freunde, Stand 18.07.2023, ohne Maßstab

5. Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.1.1 Ausgleichsbedarf

Die Ermittlung erfolgt über den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden“ aus dem Jahr 2021.

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstellung neuer Bauflächen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von etwa 7.200 Wertpunkten erforderlich. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vom Maß der Nutzung und der damit verbundenen Intensität des Eingriffs bestimmt. Ebenso werden die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

6. 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 über-

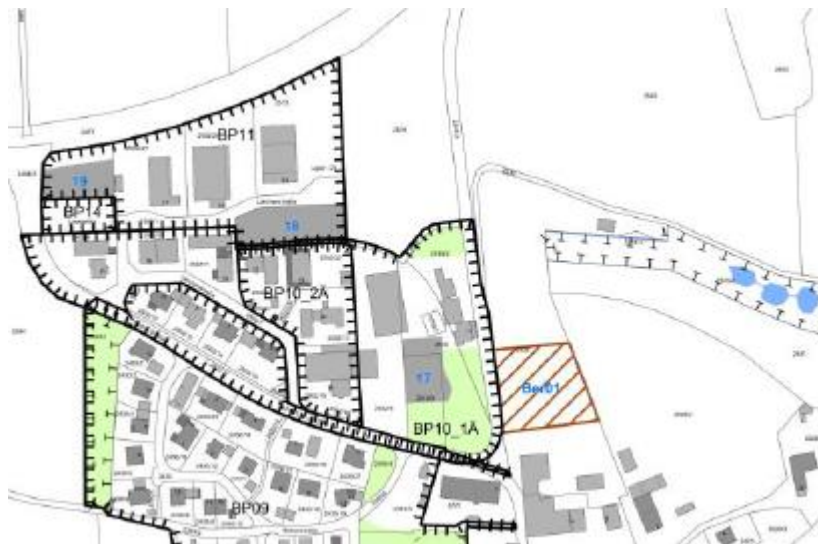
plant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Änderungsbereich.

7. Alternativen

Ein Innenentwicklungspotenzial ist nicht vorhanden, da eine Zuordnung einer gemeindlich geplanten baulichen Nutzung zur Innenentwicklung aufgrund entgegenstehender Eigentümerinteressen objektiv nicht möglich ist (siehe Punkt 3.3). Derzeit kann der Bedarf an Wohnbauland lediglich über die Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich gedeckt werden.

Im Jahr 2021 führte die Gemeinde Baiern neben einem Monitoring aller unbebauten Flächen im Innenbereich auch eine Erhebung aller unbebauten Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan durch.

Gemeindefweit wurden 1,05 ha unbebaute Flächen erhoben, die im FNP als Bauland dargestellt werden. Auf den Ortsteil Berganger entfallen dabei lediglich 0,3 ha. Dabei handelt es sich um ein bisher ungenutztes Flächenpotenzial „Dorfgebiet“ im Osten des Ortsteils, angrenzend an das bestehende Dorfgebiet und das Gewerbegebiet (siehe folgende Abbildung).



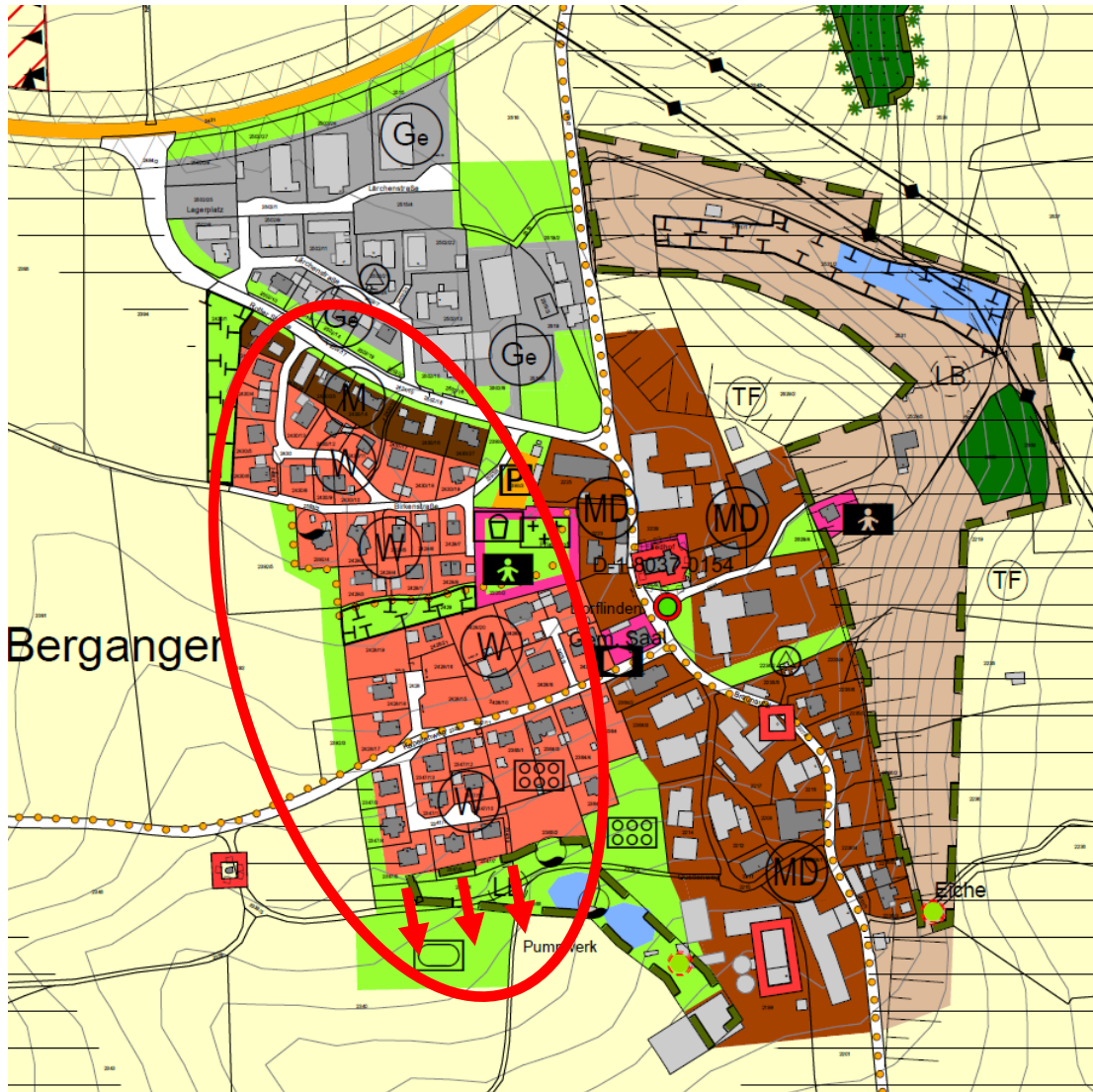
Legende

Entwicklungsflächen (FNP)



Dorfgebiet

Ziel der gegenständlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige im Ortsteil Berganger zu decken. Hierfür eignet sich insbesondere eine Weiterentwicklung des im Südwesten des Ortsteils gelegenen Wohnstandortes (siehe folgende Abbildung rot umrandet) auf kurzfristig verfügbaren Flächen (siehe folgende Abbildung rote Pfeile).



Gemeinde

Baiern, den

.....
Martin Riedl, Erster Bürgermeister