



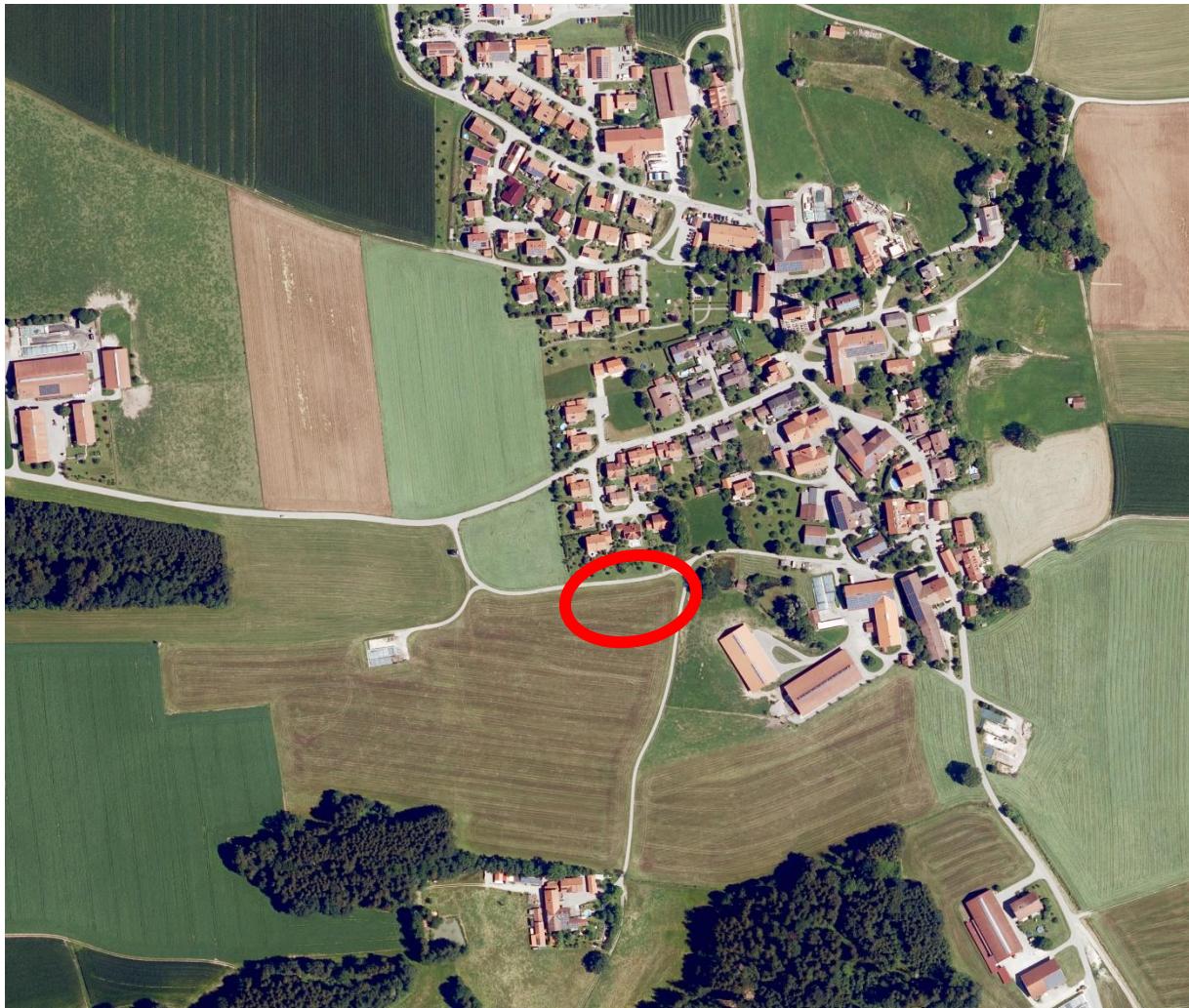
Begründung

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan

„Berganger - Quellenweg“

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2347/8 sowie Teilflächen der Grundstücke 2340, 2366, 2338, 2339/5, 2339/4 (Quellenweg) alle Gemarkung Baiern.



Plangebiet rot umrandet

Entwurfsverfasser: Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach

INHALT:

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region 14 – München (RP)	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Lage des Plangebiets.....	7
3.2	Vorhandene Verkehrserschließung.....	7
3.3	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	7
4.	Planinhalt	7
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	7
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudegestaltung	9
4.4	Stellplätze und Nebenanlagen	10
4.5	Geländemodellierung	11
4.6	Gestaltung baulicher Anlagen	11
4.7	Erschließung und bodenordnende Maßnahmen.....	11
5.	Grünordnung und Umweltbelange	13
5.1	Durchgrünung des Baugelände.....	13
5.2	Umweltbericht und Ausgleich	13
5.3	Artenschutz	14
5.4	Immissionen	15
6.	Flächenbilanz.....	17
7.	Regenerative Energien	17
8.	Altlasten und Denkmalschutz	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauland für Wohngebiete beabsichtigt die Gemeinde Baiern, das Baugebiet „Berganger - Quellenweg“ im Ortsteil Berganger zu entwickeln. Im südwestlichen Anschluss an den bebauten Bereich befindet sich eine geeignete Fläche.

Unter Abwägung der Belange Wohnraumversorgung und Bodenschutz wird schließlich der Bedarf für ein Baugebiet in einer erschlossenen Ortsrandlage festgestellt.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,65 ha, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von gut 60 m und einer Ost-West-Ausdehnung von gut 100 m.

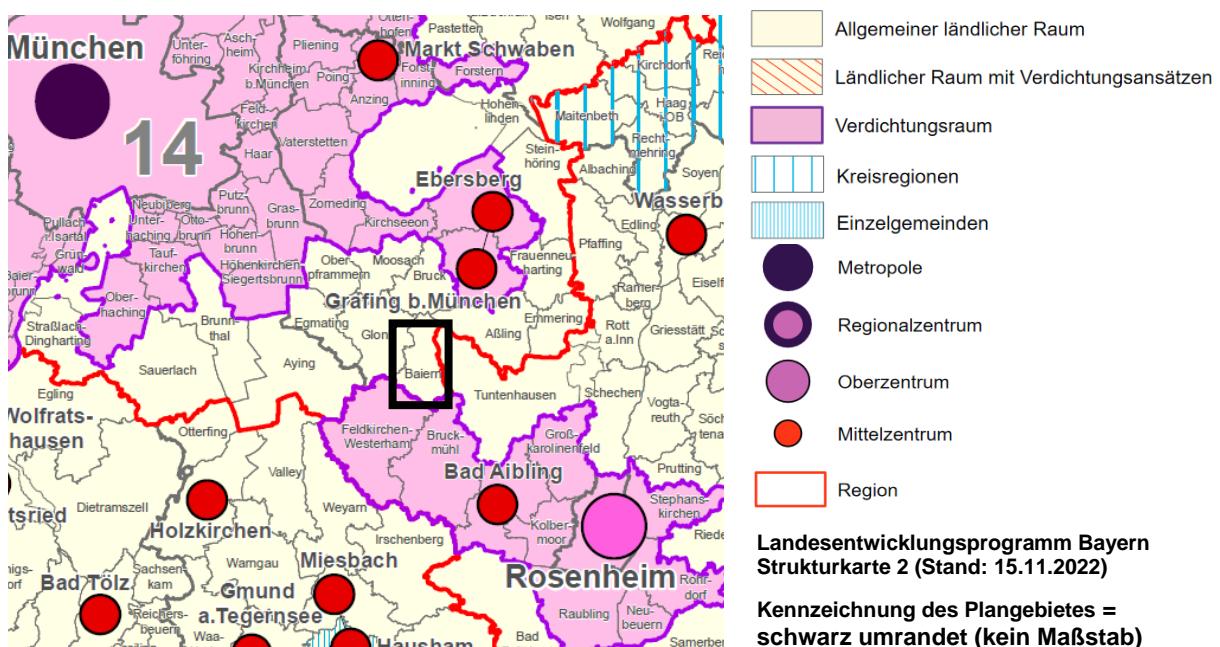
Analog zur Einwohnerentwicklung auf Gemeindeebene zeigt sich neben den Anfragen aus der ortsansässigen Bevölkerung ein stetig wachsender Siedlungsdruck auf das Gemeindegebiet, der die gegenständliche Arrondierung in Berganger rechtfertigt, ohne dass Brachen im Innenbereich zu befürchten wären. Potenziale der Innenentwicklung stehen darüber hinaus nicht zur Verfügung, da wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.

Somit ist die Gemeinde auf die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich angewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Baiern erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt.

2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Die Gemeinde Baiern liegt lt. LEP Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2023, im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gebiete dieser Bestimmung weisen gegenüber dem Landesdurchschnitt eine

unterdurchschnittliche Verdichtung bei Einwohnern oder Beschäftigten bzw. beim Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche auf.

Gebiete des allgemeinen ländlichen Raumes sollen ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln, ihre eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt sichern. Die Bewohner sollen mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung versorgt sein (LEP (G) 2.2.5). Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden (LEP (B) 2.2.5).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP (Z) 3.3). Dadurch wird Zersiedelung vermieden und ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Infrastruktur erreicht (LEP (B) 3.3).

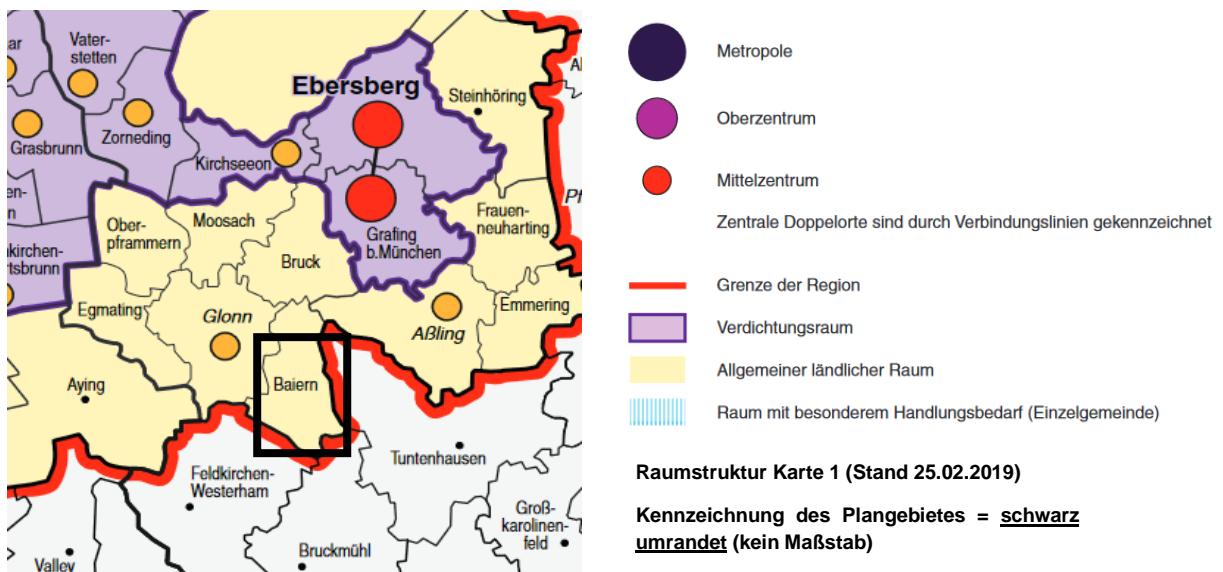
Regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur sowie das Radwegenetz sind in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und nachhaltig und bedarfsgerecht zu ergänzen (LEP 4.3 und 4.4).

Fazit und Auswirkungen auf die Planung

Die Ausweisung der Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung im Ortsteil Berganger der Gemeinde Baiern stellt eine städtebaulich geordnete Ortsergänzung dar. Sie soll zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde beitragen. Die Verkehrsanbindung sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der angrenzenden Verkehrsfläche teilweise vorhanden oder können mit vertretbarem Aufwand für den erweiterten Bedarf ausgebaut oder neu errichtet werden. Die vorhandenen Wegeverbindungen werden durch die ergänzenden Wohnbauflächen nicht verändert.

Der Eingriff in den Naturhaushalt besteht insbesondere in der Flächenversiegelung und Inanspruchnahme von Lebensräumen auf bisher landwirtschaftlicher Fläche oder Obstwiese. Andererseits können aufgrund von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild deutlich reduziert werden. Der verbleibende Eingriff wird an anderer Stelle ausgeglichen. Ökologisch wertvolle Landschaftsteile oder klimarelevante Freiflächen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt und Flächen für Forstwirtschaft oder Böden mit kulturhistorischer Bedeutung nicht in Anspruch genommen.

2.2 Regionalplan der Region 14 – München (RP)



Die Gemeinde Baiern liegt gemäß Regionalplan München, Raumstrukturkarte im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gem. Regionalplan soll u. a. die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen, Zuwanderung sozial und ökologisch verträglich gestaltet und die infrastrukturellen Erforderlichkeiten beachtet werden (G 1.2, 1.3 und Z 1.7). Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (G 2.1).

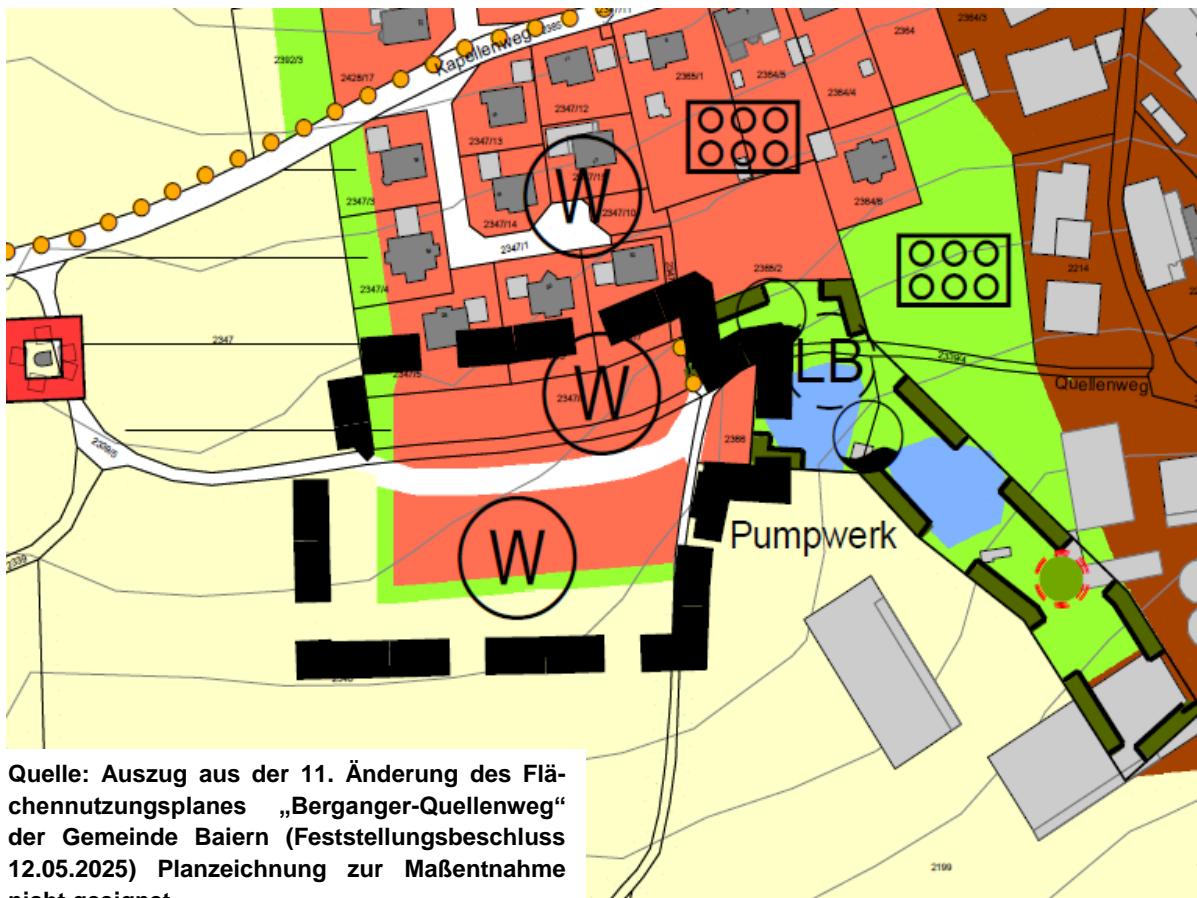
Der weitere Einwohnerzuwachs wird auch in Zukunft den Druck auf den regionalen Wohnungsmarkt hochhalten. Wenn sich immer breitere Bevölkerungsgruppen angemessene Wohnungen in zentralen Quartieren nicht mehr leisten können, besteht die Gefahr einer Entmischung und sozialen Polarisierung der Bevölkerung. Um dieser Entwicklung gegensteuern zu können, sind beschleunigte Baurechtsausweisung, geförderter Wohnungsbau, genossenschaftlicher und betrieblicher Wohnungsbau etc. erforderlich (Begründung zu Z 2.2).

Fazit und Auswirkungen:

Die vorliegende Planung dient der organischen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Baiern und ist gemäß Regionalplan auch außerhalb von „Zentralen Orten“ zulässig. Durch die Angliederung der Bebauung an schon vorhandene Wohn- und Erschließungsflächen, werden die Eingriffe in den Naturhaushalt gemindert. Auch die technische Infrastruktur ist teilweise bereits vorhanden und kann mit vertretbarem Aufwand bedarfsgerecht erweitert werden.

Mit der Planung können die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung bzgl. einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Baiern (Ortsteil Berganger) umgesetzt werden.

2.3 Flächennutzungsplan



Quelle: Auszug aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Berganger-Quellenweg“ der Gemeinde Baier (Feststellungsbeschluss 12.05.2025) Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Bebauungsplanes zu schaffen, hat die Gemeinde Baiern in den Jahren 2024 und 2025 bereits die 11. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Berganger – Quellenweg durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 12.05.2025 gefasst. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden die Flächen im Planbereich von einer Grünfläche, einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und einer Fläche, die als geplanter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatschG ausgewiesen waren, als Wohnbaufläche mit umlaufender Grünfläche ausgewiesen. Der damals dargestellte Landschaftsbestandteil wurde entsprechend des Geltungsbereichs verkleinert, da sich die aufgeführten Merkmale des Landschaftsbestandteils nicht innerhalb des Geltungsbereichs befanden, sondern angrenzten.

Auch die vor über 30 Jahren vorgesehene Sportplatzfläche wird von der Gemeinde Baiern gegenwärtig nicht mehr benötigt, da in Antholing ein Sportplatz vorhanden ist, der bereits den aktuellen Bedarf ausreichend deckt.

Nun werden durch den Bebauungsplan die vorbereitenden Vorgaben aus dem FNP realisiert.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen lediglich im nördlichen Streifen aus dem Bebauungsplan „Berganger West, Zwischen Kapellen und Quellenweg“ planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan hat am nördlichen Gebietsrand eine öffentliche Grünfläche und den vorhandenen Quellenweg festgesetzt, der nun durch die zukünftigen Baugrundstücke überplant wird. Planungsgrundlage ist somit in diesem Bereich nicht mehr

der Bebauungsplan „Berganger West, Zwischen Kapellen und Quellenweg“, sondern der Bebauungsplan „Berganger - Quellenweg“.

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation

3.1 Lage des Plangebiets

Das zukünftige Wohngebiet schließt sich südwestlich an die bestehenden Wohnstrukturen der Bebauung zwischen Kapellen- und Quellenweg an. Das Gelände fällt Richtung Süden etwas ab.

Der Geltungsbereich für das geplante Wohngebiet umfasst eine Fläche von knapp 6500 m², die derzeit südlich des derzeitigen Quellenwegs landwirtschaftlich genutzt wird. Nördlich des Weges befindet sich die Ortsrandeingrünung des nördlich angrenzenden Wohngebiets. Hierbei handelt es sich um eine Obstwiese.

Umgeben ist der Geltungsbereich, wie oben beschrieben, nördlich und nordöstlich von Wohnflächen, östlich von einer Quelle und einer landwirtschaftlichen Fläche mit landwirtschaftlichem Betrieb und südlich sowie westlich von landwirtschaftlichen Flächen.

3.2 Vorhandene Verkehrserschließung

Der von West nach Ost verlaufende Quellenweg bindet das Gelände bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den Verkehrsflächen des Quellenwegs vorhanden.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Vor der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erstellt, die im Gemeinderat abgestimmt wurden. Der vom Gemeinderat ausgewählte Entwurf dient als Grundlage der Vorgaben des Rechtsplanes.

Der schon vorhandene Quellenweg soll im Bereich der 8 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 8 Wohngebäude angeordnet werden, die die Wohnbebauung südlich des Kapellenwegs hangabwärts fortführen. Zusätzlich entsteht östlich des Quellenwegs, auf dem Grundstück der angrenzenden Quelle ein kleines Grundstück für ein Tiny-Haus.

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. Auch auf Parzelle 9 kann so eine Bebauung entstehen, die sich von den Parzellen 1 bis 8 absetzt, aber sich dennoch über die ggf. entstehenden Gartenwohnhäuser auf den Grundstücken mit den übrigen Parzellen verbindet.

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.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung passt sich das Plangebiet der Umgebung und auch den aktuellen Gegebenheiten an. In den Gebäuden sollen maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein. Diese Vorgabe entspricht auch der baulichen Nutzungsdichte in den direkt angrenzenden Bereichen von Berganger und darf lediglich zur Erstellung eines Gartenwohnhauses um eine flächenmäßig begrenzte Wohneinheit überschritten werden.

Unter Einhaltung der für das WA festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sollen zusätzlich zumindest Nutzungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Es handelt sich hierbei z.B. um Therapie- und Beratungsräume, kleinere Arztpraxen, Gesundheitsangebote wie Yoga etc. oder ähnliche Angebote – jeweils in einem relativ kleinen Rahmen, der innerhalb der festgesetzten Nutzungsdichte zu realisieren wäre. Um zu ermöglichen, dass in die Wohngebäude auch kleine, nicht störende Handwerksbetriebe, wie z.B. Friseur-, Nagel- und Kosmetikstudios, integriert werden dürfen, sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Anders verhält es sich mit kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, wie z. B. Gebetsräume oder Orte für religiöse oder sonstige öffentliche Zusammenkünfte. Diese sollten wegen ihrer gesellschaftlichen Sonderstellung ausschließlich in zentralörtlicher Lage errichtet werden und nicht in einer kleinräumigen Wohnsiedlung, wie sie das vorliegende Plangebiet darstellt. Außerdem benötigen solche Einrichtungen meist größere Gebäude und Stellplatzflächen und generieren zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Besucherverkehr weshalb sie nicht zugelassen werden.

Läden und Gaststätten sollen ebenfalls nicht angesiedelt werden, da sich weder die geplanten Gebäude noch die Grundstückszuschnitte für derartiges Kleingewerbe eignen, insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und die hierfür erforderlichen Stellplatzflächen könnten nicht erbracht werden.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen können aufgrund der

Erschließungssituation, der Lage und geringen Größe des Baugebietes sowie damit verbundener Immissionen, wie z.B. nächtlicher Verkehrs.- und Gewerbelärm, im vorliegenden Baugebiet nicht angesiedelt werden und sind deshalb nicht zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudegestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung die Bauweise und die Gebäudegestaltung werden unter Beachtung der umliegenden Bebauung und der Ortsrandsituation festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im gesamten Plangebiet ist für jedes Gebäude ein eigenes Baufenster vorgegeben, welches sicherstellt, dass sich die Kubatur der entstehenden Baukörper an die städtebauliche Struktur der Umgebung und an die Topographie der Erschließungsflächen anpasst. Auf Parzelle 9 wird kein Baufenster benötigt, da hier nur ein Gartenwohnhaus (Tiny-Haus) zulässig ist und sich der überbaubare Bereich durch die als WA ausgewiesene Fläche definiert. Durch die umliegende private Grünfläche (Hausgarten) muss das verhältnismäßig kleine Gebäude ebenfalls wie die gesamte Bebauung im Gebiet von den Grenzen abgerückt werden. Durch die einzelnen Baufenster und die WA-Fläche von Parzelle 9 können auch die einzelnen Hausanschlüsse entsprechend geplant und realisiert werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten, Terrassen, Balkone und Wasserbecken (z.B. Pools) bis 100 m² ist zulässig, um eine sinnvolle Außenanlagennutzung zu ermöglichen.

Die Baufenster definieren lediglich die Lage und in gewissem Umfang die Größe der Baukörper. Zusätzlich gibt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise vor, die sich durch die Festsetzungen unterschiedlicher Giebelbreiten und Gebäudelängen ergibt. Die Vorgaben der Giebelbreiten und Gebäudelängen beziehen sich auf die einzelnen Parzellen. Hierbei wird sichergestellt, dass innerhalb der möglichst großzügigen Bauräume keine überdimensional großen Baukörper entstehen und die Transparenz mit entsprechenden Blickbeziehungen zur freien Landschaft gewahrt bleibt. Unterstützt wird die Durchsicht von der Festsetzung zur Dachneigung der Garagendächer, die auch 3° flacher und somit insgesamt etwas niedriger ausgeführt werden darf als das Hauptdach.

Außerdem gibt der Bebauungsplan eine maximale Wandhöhe von 5 m sowie maximal 2 Vollgeschosse vor.

Die aufgeführten Festsetzungen dienen zur Sicherung der Gestaltungsabsicht, zur Anpassung an die nördlichen Gebäude und um eine Abstufung der Bebauung in südliche Richtung zu erreichen.

Die Bezugshöhen über NN ergeben sich aus den bestehenden Geländehöhen und aus dem Höhenverlauf der geplanten Verkehrsflächen. Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt von dem aus die Wandhöhen gemessen werden. Diese Bezugshöhen bedeuten nicht eine Höhenvorgabe für die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses. Die Gartenwohnhäuser haben ihren Bezug für die Höhenvorgaben im zulässigerweise hergestellten Gelände.

Die abwechslungsreiche Ausrichtung der Hauptgebäude innerhalb der Baufenster wurde gewählt, um ein starres Straßenbild zu vermeiden und die kleinteiligen Grundstückszuschnitte optimal ausnutzen zu können.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich im gesamten Geltungsbereich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als maximal zulässige Grundflächenzahl für Parzelle 1 bis 8 wird 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser GRZ ist gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Somit können neben den Hauptgebäuden auch entsprechende Anlagen zur Parkierung in Form von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen auf privater Fläche realisiert werden. Die vorgegebene Versiegelung wird vor allem bei den nördlich gelegenen Grundstücken benötigt, da die herzustellende Zufahrt für eine Garage, die aus Gebäudeerschließungsgründen, im Norden platziert werden soll möglich sein muss. Insgesamt sollen die Außenanlagen mit den entsprechend versiegelten Flächen individuell planbar sein und werden durch die GRZ beschränkt. Da auf Parzelle 9 ein geringerer Bebauungsumfang realisiert werden kann, ist eine GRZ von 0,2 mit einer Überschreitung von 0,3 vorgegeben. Dies entspricht den benötigten Flächen für das Gebäude, den Stellplatz, einer Terrasse und einer Zuwegung.

Der Orientierungswert der GFZ gem. § 17 BauNVO kann durch die Vorgaben der GRZ und der Anzahl der Vollgeschosse nicht überschritten werden und wird somit nicht festgesetzt.

Die Vorgaben zu den Dachformen und Dachaufbauten wurden aus der angrenzenden Bebauung, aus den aktuellen Planungsstandards sowie aus der Baugestaltungssatzung vom 02.05.2019 der Gemeinde Baiern abgeleitet, um eine ortsbildverträgliche Bebauung sicherzustellen.

Um dem aktuellen Wohnraummangel gerecht zu werden, dürfen, wie bereits erwähnt, in Ergänzung zu den Hauptgebäuden und auf Parzelle 9 sogenannte Gartenwohnhäuser (Tiny Häuser) entstehen. Hier können beispielsweise Familienmitglieder, wie Großeltern oder volljährige Kinder untergebracht werden. Diese Möglichkeit wird auf allen Grundstücken maximal einmal angeboten. Die vorgegebene Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) ist dabei einzuhalten. Für die Gartenwohnhäuser wurden zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit im Gebiet ebenfalls Wandhöhenbeschränkungen und weitere gestalterische Vorgaben gemacht.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Auf jeder Bebauungsplanparzelle sind Flächen für Garagen oder überdachte Stellplätze eingezeichnet. Zusätzliche Stellplätze können in das Gebäude integriert werden, im Bereich der Baufenster oder auf den nicht überbaubaren Bereichen der Grundstücke entstehen.

Durch die großzügig gestalteten Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke sowie die Schaffung ausreichender Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken ermöglicht. Die teilweise großzügigeren Garagenzufahrten für die nördlich platzierten Garagen werden hierbei in Kauf genommen. Um ein abwechslungsreiches und belebtes Straßenbild durch unterschiedlich angeordnete Garagen zu erhalten, sollen die Garagen nicht bei jedem Grundstück auf den identischen Grundstücks-Bereich platziert werden müssen.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu erbringen. Dies sagt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baiern aus. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass für die möglichen Gartenwohnhäuser bis zu einer Wohnfläche von 25 m² nur ein Stellplatz zu erbringen ist. Sonst müssten für jedes Gartenwohnhaus 2 Stellplätze realisiert werden, die weder auf den Grundstücken untergebracht werden können, noch benötigt werden.

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar. Um zu hohe Baukörper zu vermeiden, ist die Wandhöhe eingeschränkt.

4.5 Geländemodellierung

Innerhalb des geplanten Baugebiets sind Abgrabungen und Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB bis zu einem halben Meter zulässig, da in den hangaufwärts liegenden Bereichen eine geringe Geländemodellierung zur Bewältigung der vorhandenen Hanglage vorgenommen werden muss. Die vorgegebene Obergrenze wurde zur Vermeidung erheblicher Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB in das Landschaftsbild vorgenommen und um somit die städtebauliche Struktur dem dörflichen Charakter anzupassen. Ohne die Obergrenze von 0,5 m wäre ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild möglich. Ebenso soll der Bebauungsplan bei der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) eine gewisse Flexibilität ermöglichen. Dies ist aufgrund der Geländegestaltungsvorgaben in Kombination mit der festgesetzten maximalen Wandhöhe möglich.

Durch die Vorgabe können somit die Grundstücke unter Berücksichtigung einer individuellen Flexibilität, baulich den Geländegegebenheiten angepasst werden und gleichzeitig wird in den seichten Hang nicht zu stark Eingegriffen.

Der Bebauungsplan enthält für die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB zusätzlich eine Vorgabe zur Berücksichtigung und Anpassung an die modellierten Nachbargrundstücke, um keine Geländeveränderungen herzustellen, die Oberflächenwasser schädlich umlenken oder aufstauen könnten. Diese Vorgabe wirkt der Gefährdung des Schutzwesens Mensch, Kultur und Sachgüter bei Starkregenereignissen entgegen.

4.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Mithilfe der gestalterischen Vorgaben für bauliche Anlagen wie Stützmauern, Einfriedungen oder Lichtschächten soll ein harmonisches Gesamtbild und eine ortsbildtypische Gestaltung gesichert werden.

Einfriedungen und geschlossene Wandteile dürfen gewisse Maximalmaße nicht überschreiten. Dies soll einer zu starken Eingrenzung der einzelnen Grundstücke entgegenwirken und einen „offen gestalteten Straßenraum“ sichern.

4.7 Erschließung und bodenordnende Maßnahmen

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den bereits beschriebenen verschwenkten und verbreiterten Quellenweg. Die geplante Verkehrsfläche wird so großzügig angelegt, dass ein Begegnungsverkehr möglich ist und zusätzliche Parkflächen für Besucher auf der südlichen Seite zur Verfügung gestellt werden können. Eine zügige Durchfahrt ist aufgrund der zukünftigen Zufahrten und Zuwege nicht gewünscht und wird durch das Verschwenken der Straße verhindert.

Eine Fußläufige Verbindung zu den angrenzenden Baugebieten erfolgt bereits durch die Wegeverbindung im Nordosten, die auch zukünftig an die veränderte Straßenfläche angepasst wird.

Strom:

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Löschwasser:

Der Löschwasserbedarf muss in Abhängigkeit von den Brandlasten und der Größe der Baukörper sichergestellt werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens und der Erschließungsplanung wird der Löschwasserbedarf ermittelt und berücksichtigt.

Abfall:

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Ebersberg.

Wasser:

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Baiern.

Das Schmutzwasser wird durch einen geplanten Freispiegelkanal abgeleitet, der an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird. Der bestehende Kanal muss hierzu in einem Teilbereich verlegt werden, da sich der Anschlusspunkt auf einem privaten Grundstück befindet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Grundstücke soll auf den Grundstücken oberflächennah versickert werden.

Für die Ableitung des Regenwassers der Verkehrsflächen sind Gullys, Schächte, Rigolen und ein Notüberlauf geplant.

Auf wild abfließendes Oberflächenwasser wird hingewiesen.

Bodenordnung:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden die aufgeführten Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und die Fläche in einzelne Baugrundstücke aufgeteilt.

Baugrund:

Die Gemeinde Baiern beauftragte die ZSI-Vermessung GbR am 31.01.2023 mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens für den Baugrund auf dem Flurstück 2347/8 in der Gemeinde Baiern im Landkreis Ebersberg.

Im Vorfeld zu den Bohrungen wurden die Bohrpunkte durch einen Kampfmittelerkundungsdienst frei gemessen.

Zur Klärung der Untergrundverhältnisse wurden drei Kleinrammbohrungen (KRB1-3) und vier Rammsondierungen mittels schwerer Rammsonde (DPH1-4) bis maximal neun Meter Tiefe unter BAP durchgeführt. Der erschlossene Baugrund war ab vier Meter unter allen Bohrabsatzpunkten flächig gründungsgünstig.

Im Rahmen der Kernsondierungen wurde Wasser ab 6,2 Meter bis zur Endtiefen aller Kernbohrungen erschlossen. In den Bohrlöchern war jedoch kein stehendes Wasser messbar, daher wird das Wasser als Schichtwasser interpretiert.

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. Mit zeitweise aufgestautem Sickerwasser muss in feinkornhaltigeren Bereichen des Baugrundes gerechnet werden. Die Wassereinwirkungsklasse fällt in die W 2.1-E. (gem. DIN 18533-1), der Baugrund ist gemäß Laborbefund schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig. Per Drainage-Einbau kann die Wassereinwirkungsklasse W 1.2-E erreicht werden. Hier ist jedoch der Einzelfall der Bauvorhaben zu prüfen. Mit Sickerproben kann das Gutachterbüro begleitend zu Entwässerungsplanungen voraussichtlich einen Durchlässigkeitsbeiwert im genehmigungsfähigen „durchlässigen“ Bereich für oberflächennahe Versickerung gemäß DWA A 138 nachweisen. Generell empfehlen wir eine Ausführung von in den Untergrund eingebundenen Bauteilen in WU-Bauweise bei möglicher Lage des Bauvorhabens in Baugrund mit zeitweise aufgestautem Sickerwasser. Eine spezielle Wasserhaltung muss für die Bauausführung nicht eingeplant werden. Die jeweiligen Gründungen müssen individuell gerechnet und geplant werden.

Die Bemessungswerte der zulässigen Bodenpressung für die jeweiligen Tiefenbereiche sind im Gutachten unter Kapitel 3.2 angegeben.

5. Grünordnung und Umweltbelange

5.1 Durchgrünung des Baugebiets

Die Durchgrünung innerhalb des Gebiets wird durch die Festsetzungen auf der Wohnbaufläche sichergestellt. Auf den Grundstücken müssen Einzelbäume entlang des Straßenraums gepflanzt werden, um eine städtebaulich Ordnung der öffentlichen und privaten Flächen sowie eine Begrünung und Ortsbildverträgliche Einfassung der Verkehrsfläche sicherzustellen. Zwischen den öffentlichen Stellplätzen auf der Südseite des Straßenraums sind keine Flächen vorhanden, die einzelne Baumpflanzungen zulassen würden. Durch die Baumpflanzungen in Kombination mit den Zufahrten könnten sonst fast keine Stellplätze mehr hergestellt werden.

Die weitere gärtnerische und Umweltverträgliche Gestaltung wurde durch den Ausschluss von Schottergärten und eine Artenliste von zulässigen Bäumen und Sträuchern reglementiert. Dies soll nicht begrünten Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert entgegenwirken.

Die äußere Eingrünung (Ortsrandeingrünung) des Wohngebiets erfolgt durch die Maßnahmen im Süden und Westen (Feldhecke entlang der landwirtschaftlichen Fläche). Bei der Herstellung der zu bepflanzenden Fläche ist zum Schutz der landwirtschaftlichen Flächen, mit Sträuchern, die größer als 2 m sind, ein Abstand von 2 m und mit Kleinbäumen ein Abstand von 4 m zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.

5.2 Umweltbericht und Ausgleich

Von den Bauer Landschaftsarchitekten wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Im Anschluss ist ein Teil der Zusammenfassung aus dem Umweltbericht aufgeführt, der sich auf die Grünordnung und die Eingriffsregelung bezieht:

Da auf Fl.Nr. 2347/8 eine öffentliche Grünfläche überplant wird, wird zur Integration der baulichen Entwicklung in die Landschaft eine 5 m breite Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünfläche), die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. mit autochthonem Saatgut einzusäen

ist, im Süden und Westen des Geltungsbereichs ausgewiesen. Die Grenzabstände gem. AGBGB Art. 47-50 sind dabei zu beachten.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Gehölzstrukturen und Teichwirtschaft, die die bauliche Entwicklung in die Umgebung einbindet.

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist im Bereich des intensiven Grünlands gering. Im Bereich der Obstwiese ist eine mittlere Bedeutung vorhanden. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Beeinträchtigung. Das Landschaftsbild wird insbesondere von Westen und Süden aus wahrnehmbar verändert. Zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist eine Eingrünung auf öffentlichem Grund in einer Breite von ca. 5 m vorgesehen. Zudem wird der Quellenweg in den Privatgrundstücken mit räumlich wirksamen Bäumen überstellt.

Durch die Festsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild reduziert werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen der Planung werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Erbringung des benötigten Kompensationsumfangs erfolgt auf Fl.Nr. 2538, Gemarkung Baiern in einer Größe von ca. 1.300 m² durch die Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Bei Realisierung der Planung besteht unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen und Einbeziehung von Störkulissen lediglich für die Artengruppe der Vögel und hier für die Heckenbrüter eine mögliche Betroffenheit. Da sich jedoch im direkten Umfeld weitere Heckenstrukturen und Einzelbäume befinden, ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen der örtlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Folgende Voraussetzung ist dafür erforderlich: die Baufeldfreimachung mit der Beseitigung der Gehölze findet außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar statt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist dann nicht zu befürchten.

5.3 Artenschutz

Zum Thema Artenschutz trifft der o.g. Umweltbericht folgende Aussagen:

Gemäß der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Im Rahmen des Verfahrens zur 11. Änderung des FNP wurden die artenschutzrechtlichen Belange bereits behandelt.

Demgemäß sind keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung laut Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web+ im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vorhanden. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm sind keine bedeutenden Lebensraumstrukturen beinhaltet.

Im Plangebiet wird im Wesentlichen intensiv genutztes Grünland ohne Lebensraumstrukturen für geschützte Arten beansprucht, zudem werden keine artenschutzrechtlich sensiblen Bereiche mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassgebiete einbezogen. Die angrenzenden Teiche und das umgebende Grünland werden ebenfalls intensiv gepflegt.

Von der Überbauung betroffen sind Obst- und Siedlungsgehölze jüngerer Datums (ca. 16 – 18 Jahre), die keine bedeutende Habitatstrukturen (z.B. Höhlen) beinhalten.

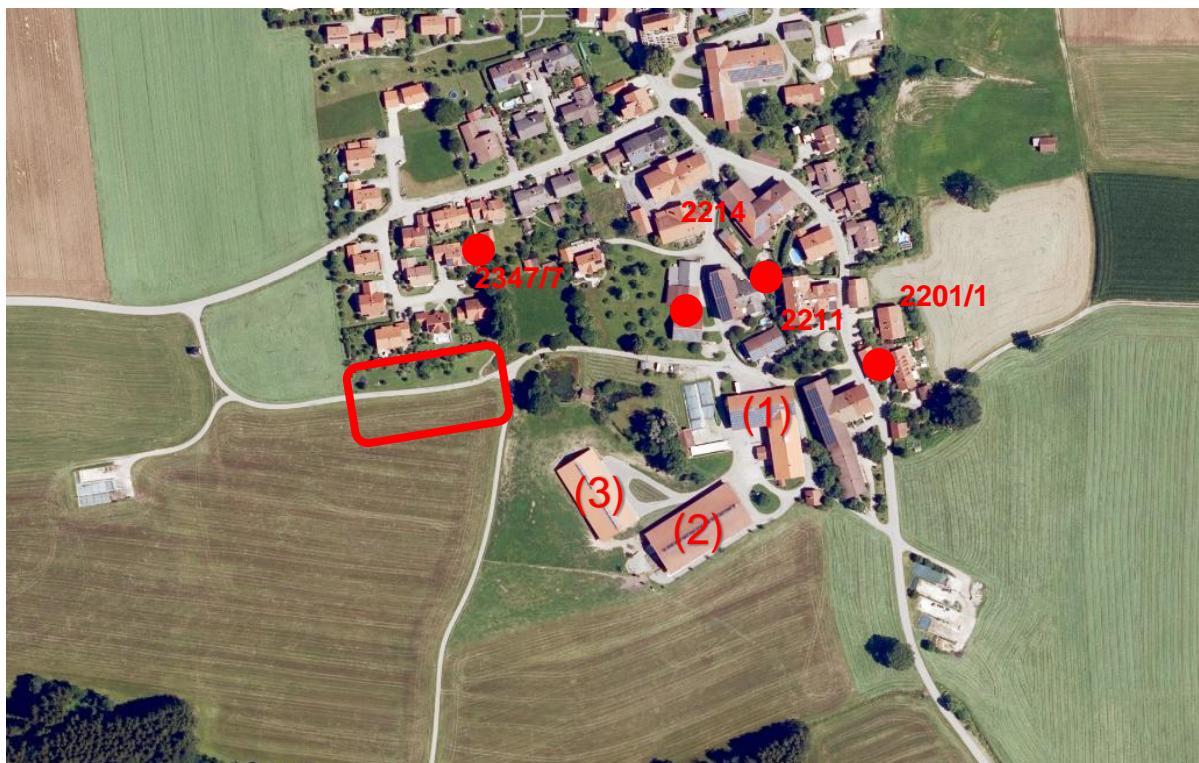
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen und Einbeziehung von Störkulissen besteht lediglich für die Artengruppe der Vögel und hier für die Heckenbrüter eine mögliche Betroffenheit.

Da sich jedoch im direkten Umfeld weitere Heckenstrukturen und Einzelbäume befinden, ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen der örtlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Folgende Voraussetzung ist dafür erforderlich: die Baufeldfreimachung mit der Beseitigung der Gehölze findet außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar statt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist dann nicht zu befürchten. Somit ist für den Eingriff im Planungsareal das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG unwahrscheinlich. Auf die Durchführung einer vertieften saP kann deshalb verzichtet werden.

5.4 Immissionen

Auf der angrenzenden Flurnummer 2199 befindet sich ein ortsansässiger landwirtschaftlicher Betrieb. (Siehe nachfolgende Darstellung Ziffer (1), (2) und (3))

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude mit landwirtschaftlichen Räumen zu gewerblichen Zwecken (Feinmechanikbetrieb) sowie ein angrenzendes Wohnhaus (1), ein Milchviehlaufstall mit Jungvieh (2) sowie eine landwirtschaftliche Maschinen- und Bergehalle (3).



Im Baugenehmigungsbescheid für den Milchviehlaufstall, wurde folgende Anzahl von Tierplätzen genehmigt:

75 Milchkühe und Kalbinnen über 2 Jahre
19 Rinder 1 bis 2 Jahre (Zucht)
19 weibliches Jungvieh ab 7. Monat bis 1 Jahr
37 Kälber zur Zucht bis 6 Monate
1 Zuchttier

Der Abstand vom Milchviehstall zur bestehenden Wohnbebauung auf Parzelle 2211, 2201/1, und 2214 beträgt 80, 90 und 110 m Luftlinie. Eine schalltechnisch abschirmende Wirkung durch Bebauung besteht teilweise durch das Gebäude mit Lagerräumen und dem Wohnhaus (1). Der Abstand vom Milchviehstall zur geplanten Wohnbebauung Quellenweg beträgt mehr als 110 m und eine schalltechnisch abschirmende Bebauung besteht teilweise durch die gewerblich genutzte Halle (3). Somit ist festzustellen, dass die Belastung der bestehenden Wohngebäude, die als Grundlage der Genehmigung diente, höher sein muss, als die der geplanten Gebäude.

Auch die Geruchssituation ist aufgrund der aufgeführten Abstände als ähnlich und nicht kritisch zu betrachten. Im Baugenehmigungsbescheid des Milchviehlaufstalles vom 31. März 2011 wurden Auflagen aufgenommen, die der Geruchsbildung entgegenwirken und einzuhalten sind.

Die genehmigten Räume für gewerbliche Zwecke (Feinmechanik) (1), müssen laut Baugenehmigungsbescheid vom 15. Oktober 2015 an der bestehenden Wohnbebauung auf Flurnummer 2214, 2211 und 2201/1 gewisse Emissionswerte einhalten, um die Wohngebäude nicht zu stören. Eine Auflage für die vor dem Jahr 2015 schon bestehende Bebauung zwischen Kappellen- und Quellenweg (nächstliegendes Gebäude auf Flurnummer 2347/7) wurde im Rahmen des Genehmigungsbescheides nicht benötigt. Dies ist auf den Abstand, der Bebauung von ca. 157 m zur Lärmquelle zurückzuführen. Die Situation zu den geplanten Gebäuden im Quellenweg verändert sich nicht maßgeblich, da der Abstand sich nur geringfügig verringert (gut 30m).

Im Baugenehmigungsbescheid der Maschinen und Bergehalle (3) sind keine Immissionsorte enthalten. Somit ist festzustellen, dass aufgrund der Geländesituation (abfallend nach Südosten – Gewerbehalle liegt deutlich tiefer) sowie der Gebäudesituierung (nach Westen teilweise im Gelände), aufgrund der Ausrichtung der Halle nach Osten (Lärmabstrahlrichtung nach Osten – neue Wohnbebauung liegt im Westen) und der eigenen schalltechnischen Abschirmung nach Westen des Gebäudes, keine Reglementierung notwendig war.

Deshalb kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass auch zwischen dem entstehenden Wohngebiet und dem bestehenden Milchviehstall, den bestehenden gewerblichen Räumen sowie der bestehenden Halle, keine negativen schalltechnischen Wechselwirkungen entstehen. Auch olfaktorische Auswirkungen auf das neue Wohngebiet können ausgeschlossen werden.

Es ist also mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	6480 m ²
<hr/>		
abzüglich :		
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1197 m ²
Öffentlicher Weg	ca.	48 m ²
Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung	ca.	751 m ²
Private Grünfläche - Hausgarten	ca.	159 m ²
<hr/>		
Nettobauland (WA)	ca.	4325 m ²

7. Regenerative Energien

Die Gebäude sollen geneigte Dächer in Form von Satteldächern erhalten, was bei günstiger Ausrichtung eine Voraussetzung für die Anbringung von Anlagen zur Solarnutzung schafft. Eine Solarnutzung (=Solarthermie und Photovoltaikanlagen) ist möglich im Rahmen des Art. 57 BayBO.

Grundsätzlich wird die Nutzung regenerativer Energieformen analog der vom Regionalmanagement des Landkreises angestrebten nachhaltigen und autarken Energieversorgung dringend empfohlen.

8. Altlasten und Denkmalschutz

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig.

Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

Begründung

zum Bebauungsplan

„Berganger - Quellenweg“

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Entwurf vom 08.12.2025

Baiern, den



Falkenberg, den

baumann&freunde:
architekten

Martin Riedl, Erster Bürgermeister
Gemeinde Baiern
Kulbing 1, 85625 Baiern
www.baiern.eu

Hans Baumann, Architekt,
baumann&freunde:architekten
Falkenberg 24, 85665 Moosach
T 08091/56 98 0
www.baumannundfreunde.de

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan der Region München 14 (25.02.2019)

GEMEINDE BAIERN: Flächennutzungsplan, in der Fassung vom 13.02.1995 – Digitale Überarbeitung des Flächennutzungsplans mit Datum vom 20.06.2022

PV PLANUNGSVERBAND ÄUßERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN: 11. Änderung des Flächennutzungsplans Berganger Quellenweg, 12.05.2025

GEMEINDE BAIERN: Landschaftsplan von 1992

URSULA RENNER Landschaftsarchitektin: Umweltbericht vom 13.10.2025

INGENIEURBÜRO OTTO PUTZ: Bebauungsplan „Berganger West, Zwischen Kapellen und Quellenweg“ rechtskräftig seit dem 29.06.1995

GEMEINDE OBERPFRAMMERN: Stellplatzsatzung vom 05.02.2008 und Baugestaltungssatzung vom 02.05.2019

ING.-BÜRO WEISSER: Erschließungsplanung

ZSI - VERMESSUNG WÄCHTER GBR: Geotechnischer Bericht mit Datum vom 01.06.2023 (Projekt GT-111-001)

sowie einschlägige Gesetze und Verordnungen