



**Gemeinde Berglern
Bebauungsplan
Sondergebiet Landwirtschaft
Zusammenfassende Erklärung**

22. September 2022

Die Gemeinde Berglern besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 9. März 1992 (Nr. 421-4621 ED-1-1/91) genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals geändert. Im Jahr 2019 hat die Gemeinde eine 15. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Sie umfasste ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Infrastruktureinrichtungen zur Nahversorgung und ein Sondergebiet für einen landwirtschaftlichen Betrieb. Der Bereich war im Flächennutzungsplan zuvor als Wohngebiet, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 21. Januar 2020 vom Landratsamt Erding genehmigt. Für den Bebauungsplan „Sondergebiet Landwirtschaft“ hat der Gemeinderat am 15. Oktober 2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und ihn am 22. September 2022 als Satzung beschlossen. Laut § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben über den Bestand laut Flächennutzungsplandarstellung aufgezeigt, sondern darüber hinaus detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Somit konnte im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit der Planungsbereiche aufgezeigt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde gemäß dem Verfahrensfortschritt ergänzt und fortgeschrieben. In der Tabelle ist aufgeführt, wie die Belange der einzelnen Schutzgüter im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

Mensch	- Gezielte Standortwahl für Anlagen wie Stall, Güllegrube und Fahrhilfen, um Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden;
Tiere und Pflanzen	- Verzicht auf Planungen in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder existierenden Biotopen; - Anpflanzung von Bäumen entlang der Wartenberger Straße zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Lebensraumverbesserung und Verbesserung des Kleinklimas; - Eingrünung des Sondergebiets mit Obstbäumen und naturnahen Hecken
Fläche	- Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Straßen und Wege; der Erschließungsaufwand ist damit gering;
Boden	- Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Straßen und Wege;
Wasser	- Freihaltung der Gewässerbereiche von Neuausweisungen; - Freihaltung der Überschwemmungsgebiete von Neuausweisungen; - Keine Planungen in Trinkwasserschutzgebieten; - Privilegierung wasserdurchlässiger Flächenbeläge, zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts
Luft und Klima	- Eingrünung des Sondergebiets mit Bäumen und Hecken zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Lebensraumverbesserung und Verbesserung des Kleinklimas;
Landschaft	- Ausweisung im Anschluss an die bestehende Ortschaft; - Freihaltung der freien Landschaft; - Eingrünung des Baugebiets zum Schutz des Landschaftsbildes; - Beschränkung der Gebäudehöhen, um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden; - Beschränkung von Werbeanlagen zum Schutz des Landschaftsbildes
Kultur- und Sachgüter	- Voraussichtlich keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern; - Hinweis auf gesetzliche Bestimmungen beim Auffinden von Bodendenkmälern

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Formelle Beteiligungsschritte fanden in Form von zwei öffentlichen Auslegungen mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die nachfolgenden Tabellen geben einen stichpunktartigen Überblick über die Entscheidungsergebnisse. Die Stellungnahmen sind zusammengefasst oder verkürzt wiedergegeben.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 4. Juni 2021 (Vorentwurf)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im Oktober/November 2021 durchgeführt.

<i>Energie Südbayern GmbH, Erding</i> - Hinweis zur Gasversorgung	keine Planänderung; Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, München</i> - Hinweis zu Flurbereinigung	keine Planänderung;
<i>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring</i> - Informationen zur Breitbandversorgung	keine Planänderung; Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz</i> - Informationen zu Altlasten	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg</i> - Hinweise zur Wasserversorgung	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Informationen zum Bodendenkmal im Planungsgebiet - Vorschlag zur Umplanung	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Wasserwirtschaftsamt München</i> - Hinweis zur Niederschlagswasserentsorgung	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Staatliches Bauamt Freising</i> - Informationen zu straßenrechtlichen Anbauverbotszonen - Hinweise zur Erschließung - Hinweise zu Sichtfeldern und zum Lärmschutz	Planänderung: Stellplätze in Anbauverbotszone nur ausnahmsweise zulässig, Reduzierung der Breite einer Zufahrt, Anpassung der Sichtfelder, Ausschluss von Werbeanlagen
<i>Abwasserzweckverband Erdinger Moos</i> - Informationen zur Schmutzwasserentsorgung	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Informationen zur Anwendung der Eingriffsregelung - Anregungen zur Planung von Ausgleichsmaßnahmen - Empfehlung Sortenliste für Obstbäume	Planänderung: Anpassung Ausgleichsmaßnahmen; Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion</i> - Hinweise zum abwehrenden Brandschutz - Hinweis zu Löschwasserversorgung und Erschließung	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, FB 12 Liegenschaftsmanagement</i> - Hinweis auf Straßenbauorientierung - Anregung eines Verzichts auf Bäume an Straßen	keine Planänderung
<i>Einwender 1</i> - Bedenken zu Einschränkung des Nachbargrundstücks durch Emissionen	keine Planänderung;

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 5. Januar 2022 (Entwurf)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im März/April 2022 durchgeführt.

Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg - Hinweise zur Wasserversorgung	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
Energie Südbayern GmbH, Erding - Hinweise zur Erdgasversorgung	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz - Informationen zu Altlasten	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
Wasserwirtschaftsamt München - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
Flughafen München GmbH - Hinweis auf Bauschutzbereich und auf zulässige Bauhöhe gem. § 12 LuftVG	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
Staatliches Bauamt Freising - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
Abwasserzweckverband Erdinger Moos - Informationen zur Abwasserentsorgung	keine Planänderung
Landratsamt Erding, FB 12 Liegenschaftsmanagement - Hinweis auf Straßenbaurichtlinien - Anregung eines Verzichts auf Bäume an Straßen	keine Planänderung
Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Naturschutzbehörde - Hinweise zu ökologischen Ausgleichsflächen	keine Planänderung Korrektur der Begründung
Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde - Hinweis auf notwendiges Schallschutzgutachten bei Wohnungen wegen Geräuschemissionen der Sportanlage - Hinweis zur Berücksichtigung eines vorhandenen Fahrsilos	redaktionelle Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung

4 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten

Im Geruchsimmissionsgutachten wurden zwei Alternativstandorte für den Bullenmaststall geprüft:

- die im ursprünglichen Bauantrag geplante Position unmittelbar neben dem Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur; dieser Standort wurde wegen der hohen Geruchsbelastungen im Sondergebiet nicht weiterverfolgt.
- ein Standort, der so weit vom Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur entfernt ist, dass die Immissionswerte für Gerüche eingehalten werden (Immissionswerte Dorfgebiet/Gewerbegebiet); dieser Standort liegt etwa in der Mitte des Baugrundstücks und ist deshalb für eine Hoferschließung, bei der die Gebäude sich um eine zentrale Erschließungsfläche gruppieren, ungeeignet. Aus diesem Grund wurde auch diese Variante nicht weiterverfolgt.