



**Gemeinde Berglern**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel**  
**Begründung**

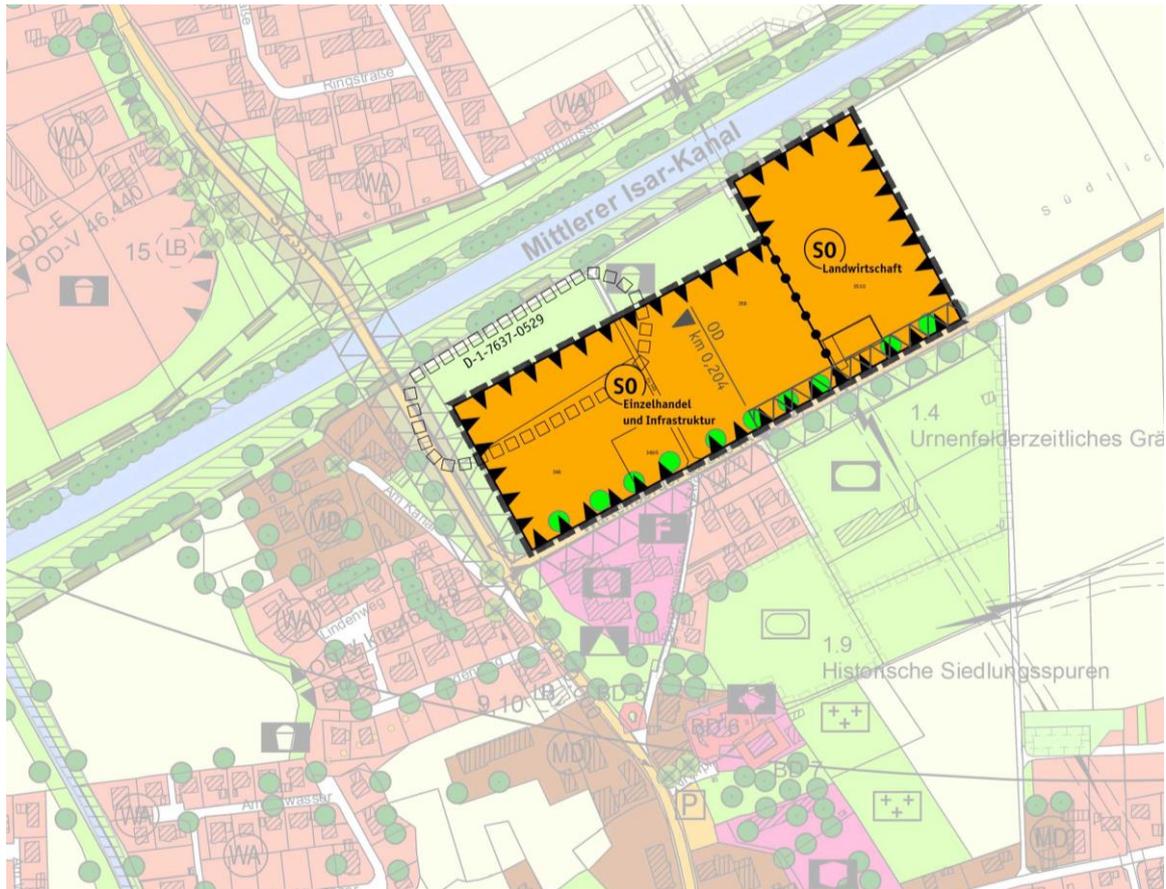
21. Oktober 2021

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
3	Verfahren .....	4
4	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	5
4.1	Raumordnungsziele, Planungsleitlinien .....	5
4.2	Einzelhandel – Vorprüfung .....	6
4.3	Einzelhandel – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung .....	6
5	Planung .....	9
5.1	Rahmenplan .....	9
5.2	Städtebaulicher Entwurf .....	10
5.3	Auswirkungen .....	12
5.4	Umfang der Planung .....	13
6	Umweltbericht .....	14
6.1	Einleitung .....	14
6.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	17
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	19
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	19
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	23
6.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung .....	24
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25
6.8	Quellen .....	25
7	Hinweise .....	26
8	Zusammenfassung .....	33
9	Anlagen .....	33
9.1	Bodengutachten Altlasten .....	33
9.2	Bodengutachten Baugrund .....	33
9.3	Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen .....	33
9.4	DIN EN 13201-3 "Straßenbeleuchtung - Teil 3: Berechnung der Güteermkmale" .....	33

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

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 (Genehmigung mit Bescheid vom 20. Januar 2020). Sie umfasste die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel und Infrastruktureinrichtungen zur Nahversorgung und eines Sondergebiets für einen landwirtschaftlichen Betrieb (siehe Abbildung). Der Bereich war im Flächennutzungsplan vorher als Wohngebiet, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Zur Umsetzung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde für das Sondergebiet abschnittsweise Bebauungspläne auf. Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ hat der Gemeinderat am 25. Februar 2021 den Einleitungsbeschluss gefasst.



## 2 Ziele und Zwecke der Planung

Berglern ist in den letzten zehn Jahren um 418 Einwohner gewachsen, eine Zunahme von 16 %. Die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Ort hat sich in diesem Zeitraum durch die Aufgabe eines Marktes verschlechtert. Der gleichzeitige Ausbau des Angebots im Grundzentrum Markt Wartenberg kann den Verlust nicht ausgleichen, weil das Angebot de facto nur mit einem Auto wahrgenommen werden kann – der nächste Lebensmittelmarkt im Grundzentrum ist fast 6 km von Berglern entfernt und der öffentliche Nahverkehr beschränkt sich auf wenige Verbindungen pro Tag. Kaum günstiger sind die Verbindungen und die Entfernung nach Erding. Eine vorübergehende Verbesserung ergab sich in letzter Zeit nur durch einen mobilen Supermarkt des Bayerischen Roten Kreuzes, der jedoch seinen Betrieb wieder eingestellt hat, sowie durch einen kleinen Wochenmarkt mit zwei Ständen.

Mit der Bauleitplanung möchte die Gemeinde Berglern ihre Nahversorgung tiefgreifend verbessern, auch im Hinblick auf das weitere Einwohnerwachstum. Als erste und dringlichste Einrichtung soll ein Supermarkt entstehen. Für die Realisierung hat die Gemeinde im Jahr 2020 eine Konzeptvergabe zum Verkauf des Grundstücks durchgeführt. Vergabekriterien waren neben der Errichtung eines Lebensmittelmarktes und weiteren Nahversorgungseinrichtungen u.a. die flächensparende mehrgeschossige Bauweise und ein flächensparendes Stellplatzkonzept mit Tiefgarage.

Den Zuschlag hat das Unternehmen Scharl Adrian GmbH, Erding erhalten. Die Gemeinde hat das Grundstück an das Unternehmen verkauft. Das Unternehmen hat der Gemeinde einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB abgestimmt und umgesetzt werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf dem Bebauungsplandokument mit abgedruckt.

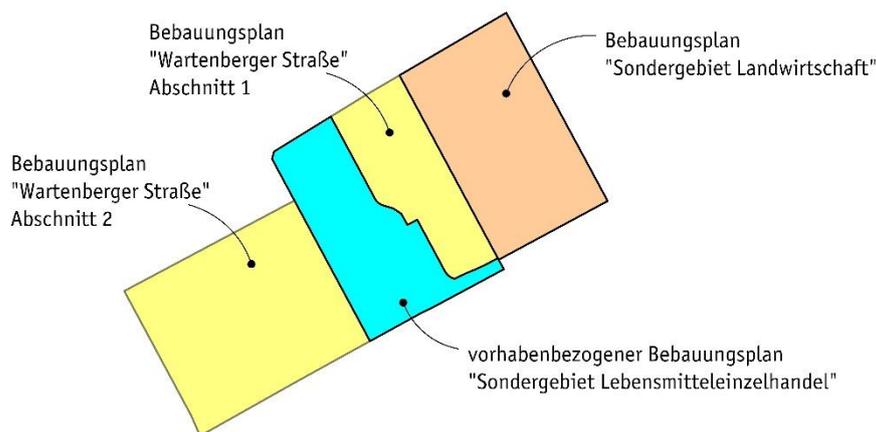
Der Lebensmittelmarkt soll in zentraler Lage angesiedelt werden. Der Standort ist sowohl vom nördlichen Ortsrand in Niederlern als auch vom südlichen Ortsrand in Glaslern 1,55 km entfernt und ermöglicht das Einkaufen zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Er liegt unmittelbar am Fußgängersteg über den mittleren Isarkanal, den die Gemeinde im Jahr 2012 errichtet hat. Der Lebensmittelmarkt soll durch weitere Angebote wie eine Apotheke, Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen zu einem örtlichen Versorgungszentrum ergänzt werden. Durch die Lage an der Kreisstraße ED 2 in Sichtweite der Staatsstraße 2331 mit durchschnittlichen täglichen Verkehren von ca. 4.000 und 6.000 Kraftfahrzeugen bestehen gute Voraussetzungen für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes.

Im Umfeld der vorhabenbezogenen Planung sind die Entwicklungsmöglichkeiten für das restliche Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur und den landwirtschaftlichen Betrieb zu berücksichtigen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist es notwendig, die geplante Nutzung und die vorhandenen und geplanten Nutzungen der Umgebung aufeinander abzustimmen. Immissionskonflikte müssen durch Regelungen im Bebauungsplan vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung ist vor allem darauf zu achten, dass von den gewerblichen Nutzungen keine erhebliche Störung auf die umliegende Wohnbebauung ausgeht. Umgekehrt müssen Beeinträchtigungen durch benachbarte Nutzungen ausgeschlossen werden, die den Versorgungsstandort in Frage stellen könnten.

Im Bereich des Baugebiets kann außerdem die Fuß- und Radwegverbindung, die mit dem Fußgängersteg über den Mittleren Isarkanal entstanden ist, durch eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer an der Wartenberger Straße weiter verbessert werden. Bei der vorliegenden Planung ist diese Querungshilfe berücksichtigt.

### 3 Verfahren

Um gegenseitige Blockaden und Verzögerungen auszuschließen, hat die Gemeinde den Bebauungsplan am 15. Oktober 2019 aus dem in der Aufstellung befindlichen Gesamtbebauungsplan Wartenberger Straße ausgegliedert und setzt ihn als eigenen Bebauungsplan fort. Im Februar 2021 erfolgte ein neuer Aufstellungsbeschluss für eine Vergrößerung des Geltungsbereiches (siehe Abbildung, Schema der Aufteilung, Stand Februar 2021). Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.



Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, der im Unterschied zum üblichen Angebotsbebauungsplan auf ein konkretes Vorhaben ausgerichtet ist. Der Vorhabenträger, Scharl Adrian Haus- und Grundbesitzverwaltung GmbH, Erding, verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde, das Vorhaben in einem bestimmten Zeitraum zu errichten und die Erschließungsanlagen herzustellen.

## 4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

### 4.1 Raumordnungsziele, Planungsleitlinien

Die Planung wird vor allem folgenden Raumordnungszielen und Raumordnungsgrundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans München (RP) gerecht:

- LEP 3.1 (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Der Standort an der Wartenberger Straße erfordert keine erhebliche Flächeninanspruchnahme für zusätzliche Straßenerschließungen.
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Das Planungsgebiet liegt inmitten der vorhandenen Ortsteile. Eine bandartige Siedlungsstruktur entsteht dadurch nicht, ebenso kein Ansatz für eine Besiedlung des angrenzenden Außenbereichs.
- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Das Planungsgebiet ist an den Hauptort Berglern angebunden.
- LEP 1.1.1. (Z, G) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“ Das geplante Gebiet soll dementsprechend zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen - insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln – beitragen.
- RP 3.2 (Z) „Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben“. Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist der Ausbau einer solchen Versorgung.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält Kriterien zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Gemeinden, um eine verbrauchernahe Versorgung im Sinne von gleichwertigen Lebensbedingungen in allen Landesteilen sicherzustellen. Einzelhandelsgroßprojekte können bestehende zentrale Versorgungsstrukturen schwächen. Deshalb unterliegt ihre Ansiedlung landesplanerischen Regelungen. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Folgenden nach der „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ des Bayerischen Wirtschaftsministeriums vom 1. August 2002 beurteilt, unter Berücksichtigung des aktuellen Landesentwicklungsprogramms aus dem Jahr 2020.

## 4.2 Einzelhandel – Vorprüfung

In der Vorprüfung ist zu ermitteln, ob die Planung ein Vorhaben ermöglicht, das aus landesplanerischer Sicht ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt.

- Die festgesetzte Gebietsart „Sondergebiet“ gestattet grundsätzlich die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, die nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO großflächig sind.
- Das Gebäude kann nach den Bebauungsplanfestsetzungen eine Grundfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> haben und eine Geschossfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist bisher nur eine Grundfläche von 1.975 m<sup>2</sup> vorgesehen und eine Geschossfläche von 4.590 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan für das Sondergebiet lässt einen Lebensmitteleinzelhandel mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu. Ein solcher Betrieb hat mit den üblichen Nebenräumen eine Geschossfläche von deutlich über 1.200 m<sup>2</sup>.

Die Bauleitplanung zielt folglich auf die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes ab, der dem Kriterium „Großflächigkeit“ entspricht. Dieses Kriterium ist ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> erfüllt. Für die Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist neben der reinen Flächenbetrachtung auch auf die vom Betrieb ausgehenden Auswirkungen abzustellen. Nur wenn sich der Betrieb nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirken kann, handelt es sich um einen großflächigen Betrieb.

Nach der Regelvermutung des § 11 BauNVO ist für einen Betrieb mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche von solchen Auswirkungen auszugehen - es sei denn, es kann widerlegt werden, dass die Auswirkungen vorliegen. Als mögliche Auswirkungen führt die Baunutzungsverordnung (nicht abschließend) auf:

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild
- und auf den Naturhaushalt.

Für die vorliegende Planung können nicht alle dieser Auswirkungen vollständig ausgeschlossen oder widerlegt werden, zumal bei der Beurteilung die Größe der Gemeinde und des Ortsteils zu berücksichtigen sind. Deshalb wird die Großflächigkeit unterstellt, weil die Gemeinde im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen weitere Nahversorgungseinrichtungen ansiedeln möchte. Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil einer Gesamtplanung für ein Sondergebiet, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand von einem großflächigen Einzelhandel als einzelner Betrieb oder als Agglomeration aus mehreren Betrieben auszugehen ist.

Das Ergebnis der Vorprüfung ist, dass die vorliegende Planung einen aus landesplanerischer Sicht großflächigen Einzelhandel zulässt bzw. vorbereitet und einer landesplanerischen Überprüfung bedarf.

## 4.3 Einzelhandel – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung

In der landesplanerischen Überprüfung wird untersucht, ob die vorliegende Bauleitplanung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs den Zielen der Raumordnung entspricht. Die landesplanerische Überprüfung erfolgt auf Grundlage der „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ des Bayerischen Wirtschaftsministeriums vom 1. August 2002, unter Berücksichtigung des aktuellen Landesentwicklungsprogramms.

### *Lage im Raum, landesplanerische Standortsteuerung*

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nach dem Ziel Nr. 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Berglern ist in der Landes- und Regionalplanung kein zentraler Ort mit überörtlicher Versorgungsfunktion. Abweichend zur vorgenannten Beschränkung sind nach dem LEP-Ziel aber Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind nach der Begründung des Landesentwicklungsprogramms Betriebe, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Der vorliegend geplante Lebensmitteleinzelhandel mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht diesem Kriterium.

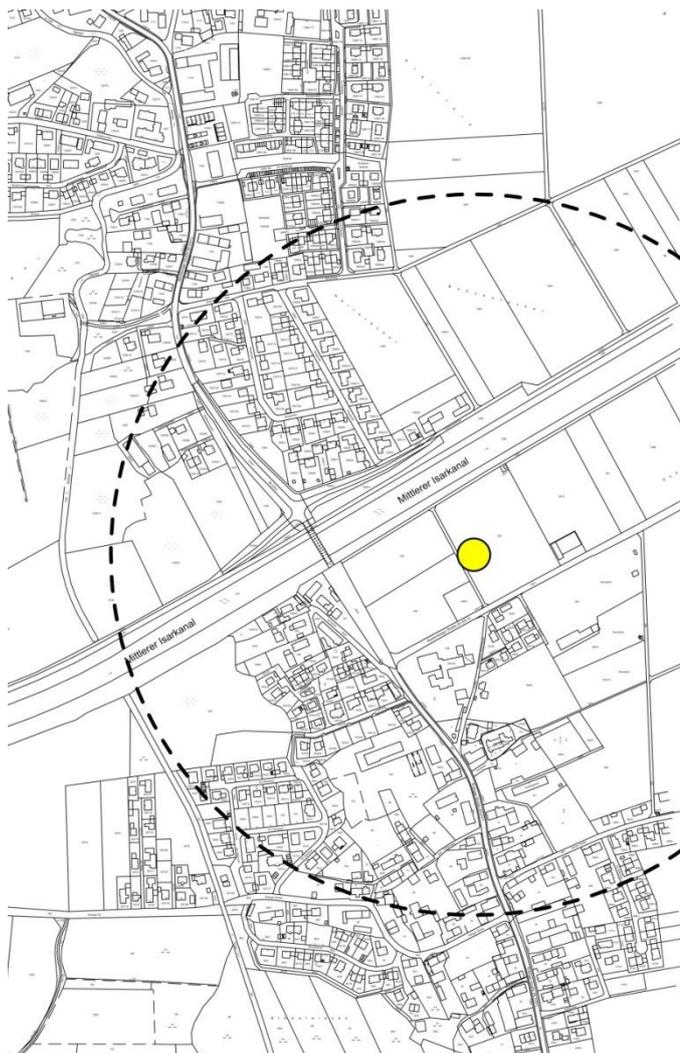
Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben – auch im Anschluss an ein Einzelhandelsgroßprojekt – in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind, sind gemeinsam als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln. Vorliegend ist am Standort ein Lebensmitteleinzelhandel mit Bäckerei/Backshop vorgesehen. Eine ebenfalls geplante Apotheke wird nicht als Einzelhandelsbetrieb betrachtet. Öffentliche Einrichtungen, Arztpraxen, Dienstleistungen wie Friseur, die im Gebäude oder im restlichen Sondergebiet angesiedelt werden könnten, haben allenfalls untergeordnete Verkaufsflächen, so dass eine Berücksichtigung in der Summenprüfung nicht erforderlich ist. Im Geltungsbereich ist der Einzelhandel auf Lebensmittel beschränkt. Andere Sortimente (Non-Food) sind nur in den bei Supermärkten üblichen, untergeordneten Mengen zulässig. In den weiteren Bauabschnitten des Sondergebiets kann im Bebauungsplan der Einzelhandel vollständig oder für bestimmte Sortimente ausgeschlossen werden.

#### *Erfordernis der städtebaulichen Integration*

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in städtebaulich integrierter Lage ausgewiesen werden. Der Standort an der Wartenberger Straße ist als integrierte Lage zu bezeichnen. Er schließt unmittelbar an den Bebauungszusammenhang des Hauptortes der Gemeinde an und liegt inmitten von Wohngebieten. Ein wesentlicher Faktor ist der Fußgängersteg über den mittleren Isarkanal, den die Gemeinde vor fünf Jahren errichtet hat und der das Planungsgebiet direkt mit den nördlich gelegenen Siedlungen verbindet.

Im Hauptort Berglern, im Ortsteil Mitterlern, werden die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten. Die Ansiedlung des Supermarktes wird durch die vorliegende Änderung Bestandteil des Flächennutzungsplanes Berglern als planerischem Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung. Im Flächennutzungsplan werden insbesondere auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Die Ansiedlung ist somit ortsplanerisch vertretbar.

Der Standort hat einen fußläufigen Einzugsbereich in den benachbarten Wohngebieten (siehe Abbildung oben, Einzugsbereich von 500 m). Innerhalb der 500 m-Distanz liegen die Viertel an der Ringstraße, am Lindenweg, bis zur Birkenstraße im Norden und bis zur Hardter Straße und Eittinger Straße im Süden. Ein Großteil dieser Einwohner im Einzugsbereich kann innerhalb der 500 m-Distanz ohne Querung der Staatsstraße oder Kreisstraße den Lebensmittelmarkt erreichen. Im Übrigen gibt es eine Fußgängerampel an der Staatsstraße und es soll eine Querungshilfe an der Kreisstraße entstehen. Die längste Fußwegstrecke zum geplanten Lebensmittelmarkt innerhalb des Ortszusammenhangs beträgt nur 2,1 km, gemessen vom nördlichsten Anwesen in Niederlern (Hausnummer 37). Im Ergebnis verfügt der geplante Supermarkt über einen hinreichenden fußläufigen Einzugsbereich und ist städtebaulich integriert.



### Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

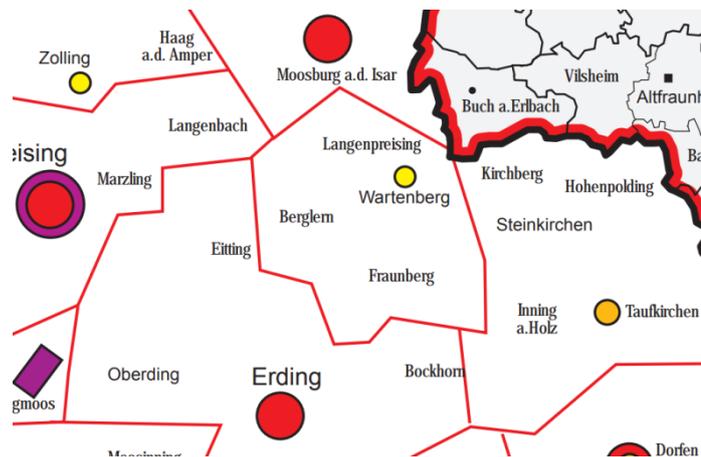
Einzelhandelsgroßprojekte sollen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein - den örtlichen Gegebenheiten entsprechend. In der Nähe des Planungsgebiets liegt die Bushaltestelle Berglern Kirche (Entfernung 230 bis 270 m zum geplanten Lebensmittelmarkt, siehe Abbildung unten). Die Haltestelle wird von der Regionalbuslinie 502 Wartenberg/Erding des Regionalverkehrs Oberbayern werktäglich etwa achtmal je Richtung angefahren. Die Linie fährt weitere Haltestellen im Gemeindegebiet an. Der Standort ist somit den örtlichen Gegebenheiten entsprechend ausreichend angebunden.



### Sonstige Prüfmaßstäbe

In der Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten sind weitere Prüfmaßstäbe angegeben, die für die vorliegende Planung jedoch nicht ausschlaggebend sind:

- **Räumliche Beurteilungsgrundlagen**  
Die räumliche Beurteilungsgrundlage für die vorliegende Planung ist der landesplanerische Nahbereich des Marktes Wartenberg, zu dem die Gemeinde Berglern gehört (siehe Abbildung, Regionalplan München, Ausschnitt aus der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche“). Eine zulässige Kaufkraftabschöpfung müsste ggf. auf Grundlage dieses Nahbereichs ermittelt werden.



- **Maximal zulässige Kaufkraftabschöpfung**  
Im Landesentwicklungsprogramm sind bezogen auf die jeweilige räumliche Beurteilungsgrundlage für Einzelhandelsgroßprojekte sortimentspezifisch maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquoten festgelegt. Ziel ist die Vermeidung einer Gefährdung der bestehenden und erwünschten Versorgung der Bevölkerung. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von LEP 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allerdings von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Einzelhandelsgroßprojekte für die Nahversorgung oberhalb des Schwellenwertes dürften bis zu 25 % der Kaufkraft des Bezugsraumes abschöpfen.

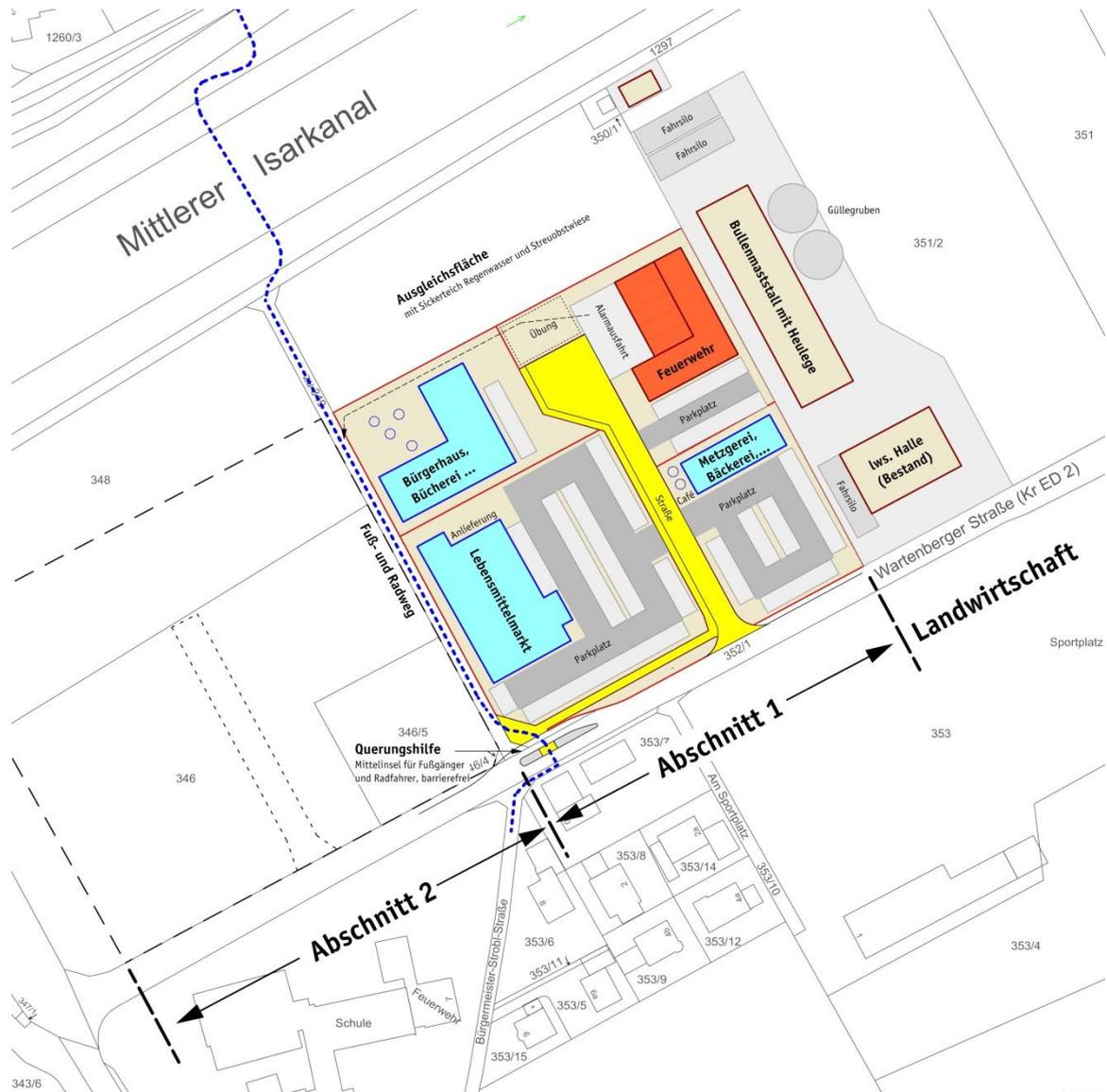
## Ergebnis

Die Angaben zur landesplanerischen Überprüfung waren als Teil der Flächennutzungsplanbegründung Gegenstand der 15. Flächennutzungsplanänderung. Die Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde - wurde in dem Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die landesplanerische Überprüfung fand im Rahmen der Beteiligung ohne zusätzliches Verfahren statt. Das Ergebnis der Überprüfung war, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen. Im Bebauungsplanverfahren wurden einzelne Angaben an die aktuelle Planung angepasst.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan entspricht der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern. Diese Obergrenze ist nicht von der Kaufkraft der Bevölkerung abgeleitet, sondern verfolgt den Ansatz, die Ansiedlung großer Einzelhandelsbetriebe auf dicht bevölkerte Zentren zu beschränken. Laut den „Hinweisen der Fachkommission Städtebau zu Auswirkungen des ‚Visser‘-Urteils des EuGH, insbes. zur Anwendbarkeit der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne (März 2019)“ ist dieses Ziel der Raumordnung als zwingender Grund des Allgemeininteresses anerkannt, der eine Beschränkung der Ausübung des Einzelhandels im Sinne der Dienstleistungsrichtlinie rechtfertigt.

## 5 Planung

### 5.1 Rahmenplan



Der Rahmenplan wurde als Bebauungskonzept für die Flächennutzungsplanänderung erstellt. Ausgehend von dieser übergeordneten Planung werden die einzelnen Bebauungspläne entwickelt. Im Rahmenplan ist das Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur in zwei Abschnitte unterteilt, da von einer schrittweisen Umsetzung auszugehen ist. Der erste, östliche Abschnitt umfasst das Flurstück 350, Gemarkung Berglern. Dieser Abschnitt war zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung im Eigentum der Gemeinde und steht kurzfristig für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Im Entwurf waren auf diesem Abschnitt vier Parzellen geplant, die von der Wartenberger Straße aus mit einer Stichstraße erschlossen werden. Die größte Parzelle mit ca. 4.600 m<sup>2</sup> Fläche war für den Lebensmittelmarkt mit Kundenparkplatz vorgesehen. Eine weitere Parzelle mit etwa 2.200 m<sup>2</sup> Fläche war für angegliederte Geschäfte wie Metzgerei oder Apotheke geplant – auch hier war ein Parkplatz vorgesehen. Eine 2.300 m<sup>2</sup> große Teilfläche sollte für öffentliche Einrichtungen wie z.B. Bürgerhaus oder Bücherei genutzt werden. Auf einer 2.700 m<sup>2</sup> großen Teilfläche könnte die Gemeinde ein neues Feuerwehrhaus unterbringen. Auch eine Elektro-Tankstelle kann auf dem Areal eingerichtet werden, z.B. beim Supermarktparkplatz. Für den mittel- und langfristigen Ausbau des Versorgungsbereiches ist der Abschnitt 2 des Sondergebiets vorgesehen, der fast bis zur Erdinger Straße reicht.

In den Bebauungsplänen werden die Standorte der Nutzungen mit Blick auf die jeweiligen Anforderungen weiter konkretisiert und bei Bedarf geändert. Der Standort des Feuerwehrgerätehauses im hinteren Bereich des Sondergebiets begegnete teils Bedenken zur Erreichbarkeit. Die Lage an einer Stichstraße erfordert u.U. eine zusätzliche Ausfahrt. Eine Positionierung des Gerätehauses an der Wartenberger Straße wäre unter diesen Gesichtspunkten von Vorteil und wurde von der Freiwilligen Feuerwehr im Flächennutzungsplanverfahren präferiert. Dieser Standort ist aber auch für eine Ansiedlung weiterer Nahversorgungseinrichtungen geeignet.

Östlich an den Abschnitt 1 grenzt das Sondergebiet für die Landwirtschaft. Der Grundstückseigentümer hat einen Bauantrag für die Errichtung eines Bullenmaststalles mit Heulege zur artgerechten Tierhaltung mit zwei Güllegruben und zwei Fahrsilos eingereicht. Das Vorhaben soll eine Erweiterung seines innerörtlichen Betriebs ermöglichen und später um ein Wohnhaus ergänzt werden. Die Gemeinde hat zur Sicherung des Bauleitplanverfahrens eine Veränderungsperre erlassen.

An der Wartenberger Straße kann im Zuge der Baugebietsentwicklung eine Querungshilfe mit Mittelinsel für Fußgänger und Radfahrer entstehen, die die Fuß- und Radverbindung über den Isarkanalsteg stärkt und die Sicherheit des Schulwegs verbessert. Nördlich der Bebauung, entlang dem Mittleren Isarkanal, ist eine Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche und bei Bedarf zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

## 5.2 Städtebaulicher Entwurf

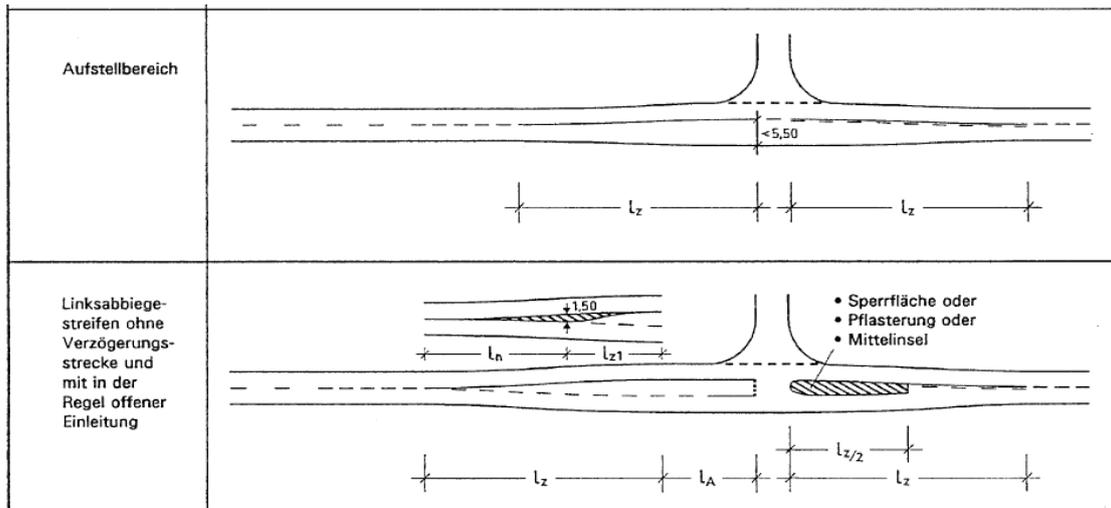
### *Lebensmittelmarkt und sonstige Nutzungen*

Der Lebensmittelmarkt wurde vom Vorhabenträger in Abstimmung mit einem Handelskonzern als potenziellem Mieter ausgearbeitet. Gegenüber dem Rahmenplan wurde das Supermarktgrundstück nach Norden erweitert. Die Verkaufsfläche des Marktes beträgt ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Der Haupteingang befindet sich an der Ostseite des Gebäudes. Daneben ist eine ca. 120 m<sup>2</sup> große Apotheke angeordnet, sowie ein Raum mit einem Geldautomaten und einem Kontoauszugsdrucker. Die Anlieferrampe für den Lebensmittelmarkt ist an der Nordseite des Gebäudes geplant, abseits und abgeschirmt von benachbarten Wohnhäusern. Das Gebäude soll bis zu vier Obergeschosse erhalten, in denen Büros, Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe untergebracht werden können. Am Supermarkt ist der Betrieb einer Packstation der Deutschen Post geplant. Einige Handelsunternehmen richten Ladestationen für Elektroautos auf ihren Kundenparkplätzen ein. Solche Stationen sind nach dem Bebauungsplanentwurf ohne weiteres zulässig.

Auf dem Grundstück sind für den Lebensmittelmarkt 75 Stellplätze vorgesehen, drei davon barrierefrei. Für die anderen Betriebe sind 33 oberirdische Stellplätze und 31 Stellplätze in einer Tiefgarage geplant. Die Tiefgarage wird über eine Rampe an der Nordseite des Gebäudes angefahren. In der weiteren Planung wird ein Stellplatznachweis erbracht – es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglern. Die Verkehrsflächen sind auf den Rangierbedarf der Lastwagen ausgerichtet. Einkaufswagen und Fahrradstellplätze sind außerhalb des Gebäudes in Eingangsnähe geplant. Das Gebäude soll überwiegend verputzte Fassaden erhalten und mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden. Bei den Fensterbändern der Obergeschosse sind holzverschaltete Fassadenteile vorgesehen. Das Marktgebäude hält Abstand zum geplanten landwirtschaftlichen Betrieb und soll neben dem Fuß- und Radweg platziert werden.

### Straßenerschließung

Das Supermarktgrundstück wird nicht unmittelbar von der Wartenberger Straße aus erschlossen, sondern – wie das übrige Sondergebiet – über eine neue, untergeordnete Erschließungsstraße. Diese Straße wird als Stichstraße mit Wendeanlage angelegt. Die Einmündung der Stichstraße ist mit einer Linksabbiegespur geplant (siehe Abbildung unten, untere Bauform, Bild 103 der Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen). Diese bauliche Maßnahme ist wegen der voraussichtlich hohen Anzahl von Linksabbiegern erforderlich. Der Vorhabenträger für den Supermarkt stellt die Stichstraße incl. Wendeanlage und Aufstellbereich her. Die bestehende Zufahrt zum Anwesen Wartenberger Straße 10 und die Einmündung in die Straße Am Sportplatz werden durch die Linksabbiegespur nicht eingeschränkt. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt und der Straßenverkehrsbehörde werden hierfür Unterbrechungen der Sperrfläche eingeplant, so dass die Sperrfläche stellenweise überfahrbar ist.



### Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

Das Grundstück für den Lebensmittelmarkt wird an den Fuß- und Radweg zwischen der Wartenberger Straße und dem Isarkanalsteg angeschlossen. Südlich des Supermarktes und am nördlichen Ende des Grundstücks sind ca. 2 m breite Zugänge für Radfahrer und Fußgänger geplant. An der Wartenberger Straße wird für Fußgänger und Radfahrer eine Querungshilfe mit Mittelinsel angelegt.

### Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die Überlandwerke Erding zuständig. Als Standort für eine erforderliche Trafostation ist eine Stelle hinter dem Wendehammer vorgesehen (siehe Abbildung, „Alternative“). Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Berglern.



### *Sonstige Erschließung*

Das Grundstück liegt im Entwässerungsgebiet des Abwasserzweckverbands und kann im Übrigen von den Versorgungsunternehmen mit Wasser, Erdgas, Telefon etc. erschlossen werden. Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Dazu sind vorläufig Rigolen als unterirdische Versickerungsanlagen vorgesehen. Das vorliegende Bodengutachten lässt auf eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens schließen. Der Bemessungsgrundwasserstand für die Versickerungsanlagen ist im Bodengutachten noch nicht abschließend ermittelt und wird in der Erschließungsplanung ergänzt. An mehreren Bohrungen wurde bis zu einer Tiefe von 3,50 m kein Grundwasser angetroffen; der Boden besteht ab ca. 1 m Tiefe überwiegend aus Kies.

### *Werbeanlagen*

Werbeanlagen sollen vor allem auf das Erdgeschoss des Gebäudes konzentriert werden und Abstand zur Wartenberger Straße halten, damit sie das Ortsbild nicht beherrschen. Die Größe, Anzahl und Standorte von Werbeanlagen werden begrenzt.

### *Beleuchtung*

Die Außenbeleuchtung muss so dimensioniert und ausgerichtet werden, dass sich die Sichtverhältnisse auf der Wartenberger Straße nicht verschlechtern. Das ist vor allem wegen des zentralen Fuß- und Radwegs wichtig, der die Kreisstraße kreuzt. Die Verkehrssicherheit kann durch Blendung beeinträchtigt werden. Unsicherheit, Ermüdung und Herabsetzung der Sehleistung sind die Folgen. Eine Begrenzung von Blendungen ist deshalb notwendig. Darüber hinaus sollen unzumutbare Blendungen und Raumaufhellungen bei den anliegenden Wohnhäusern vermieden werden. Im Bebauungsplan sind dazu Festsetzungen vorgesehen.

### *Grünkonzept*

Der Bebauungsplan greift mit einer Baumreihe an der Wartenberger Straße das landschaftsplanerische Grünkonzept des Flächennutzungsplans auf und ergänzt damit die Baumreihe am Sportplatz und die Baumgruppe auf dem Schulgelände. Weitere Bäume sind auf dem Parkplatz und entlang des Fuß- und Radwegs geplant. Als ökologische Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese und von zwei freiwachsenden Hecken im nördlichen Teil des Flurstücks 350 vorgesehen.

## **5.3 Auswirkungen**

### *Verkehr*

Der Verkehr im Umfeld wird zunehmen. Ausgehend von einer Verkaufsfläche des Supermarktes von 1.200 m<sup>2</sup> sind auf dem Kundenparkplatze durchschnittlich 95 Kfz-Bewegungen pro Stunde und maximal 130 Bewegungen pro Stunde zu erwarten.<sup>1</sup> Dies entspricht ca. 1.500 Bewegungen pro Tag. Dazu kommen der Lieferverkehr und das Verkehrsaufkommen der weiteren Betriebe Einrichtungen. Auf der Wartenberger Straße liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke derzeit bei ca. 4.060 Kfz.<sup>2</sup> Nur ein Teil des Kundenverkehrs ist als zusätzlicher Verkehr zu betrachten. Kunden aus Berglern, die in Wartenberg einkaufen, fahren auch jetzt schon auf diesem Abschnitt der Wartenberger Straße. Der Verkehr Richtung Wartenberg würde auf der Wartenberger Straße östlich des Lebensmittelmarktes abnehmen, d.h. hauptsächlich außerhalb des Orts. Aus Manhartsdorf und dem Gewerbegebiet Thenn ist dagegen ein zusätzlicher Kundenverkehr auf diesem Straßenabschnitt zu erwarten. Innerörtlich kann ein Teil des Einkaufsverkehrs vom Auto auf den Rad- und Fußgängerverkehr verlagert werden.

---

<sup>1</sup> Quelle: Parkplatzlärmstudie Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006; Grobabschätzung nach der Erhebung von Kfz-Bewegungen auf Parkplätzen von Einkaufsmärkten, hier Kennzahlen „kleiner Verbrauchermarkt“; Ähnlich Grobabschätzung nach Bosserhoff (Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung; Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden 2000): Verkaufsfläche 1.200 m<sup>2</sup>, 1 Beschäftigter je 80 m<sup>2</sup>, MIV-Anteil 90%, Wegehäufigkeit 2,5 Wege/Beschäftigtem, Pkw-Besetzungsgrad 1,1 Personen/Pkw; 1,0 Kunden pro m<sup>2</sup>, MIV-Anteil 80%, Wegehäufigkeit 2 Wege/Kunde, Pkw-Besetzungsgrad 1,3 Personen/Pkw;

<sup>2</sup> Quelle: BAYSIS-Bayerisches Straßeninformationssystem, Verkehrszählung 2015

### Emissionen

Südlich des Sondergebiets grenzen Wohnnutzungen an. Durch den Einzelhandel und die sonstigen gewerblichen Nutzungen einschließlich des zugehörigen Fahrverkehrs dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschritten werden. Hierzu wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt, um die notwendigen Maßnahmen festzustellen und anzuordnen. Die Anlieferrampe des Lebensmittelmarktes wurde vorsorglich an der Nordseite des Supermarktes geplant, abseits der Wohnbebauung. Auch unzumutbare Blendungen oder Aufhellungen in angrenzenden Wohnungen sind zu vermeiden – dazu sind im Bebauungsplanentwurf Maßnahmen festgesetzt (Leuchtenanordnung oder –abschirmung).

Laut Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde müssen im Lärmschutzgutachten beim Bauantrag für den Einzelhandel sowie sonstige gewerbliche Nutzungen im Plangebiet einerseits die zu erwartenden gewerblichen Lärmimmissionen u.a. durch den Parkplatz-/Liefer-/Kundenverkehr sowie durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Lüftungs- bzw. Heizungs-/Kühlaggregate) an den benachbarten Wohnhäusern (maßgebliche Immissionsorte auf Fl.Nr. 353/7 u. 353/17) bewertet werden und andererseits geeignete Schallschutzmaßnahmen sowie Auflagenformulierungen durch den Gutachter erfolgen. Maßgebend hierfür sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

### Überflutungen

Das Sondergebiet wird fast vollständig versiegelt – die Grundflächenzahl lässt eine Bebauung bis zu 90 % der Grundstücksfläche zu. Infolge des Klimawandels wird von einer Zunahme von Starkregenereignissen ausgegangen. Die Versickerungsanlagen werden für Regenereignisse mit zehnjährlicher Wiederkehr dimensioniert (Festsetzung Nr. 8.7). Um Überflutungsschäden im Sondergebiet oder in der Nachbarschaft auch bei stärkeren Regenereignissen vorzubeugen, wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 gefordert, in dem ein dreissigjähriges Starkregenereignis angesetzt wird.

## 5.4 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 346/4, 349, 350, 350/4, 350/5 und 352/1, Gemarkung Berglern. Der Bebauungsplanentwurf umfasst folgende Flächen:

<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>12.613 m<sup>2</sup></b>
• Sondergebiet	7.089 m <sup>2</sup>
• private Verkehrsflächen	26 m <sup>2</sup>
• öffentliche Verkehrsfläche	2.861 m <sup>2</sup>
• ohne Nutzung (Sichtdreieck)	3 m <sup>2</sup>
• Ausgleichsfläche	2.634 m <sup>2</sup>

## 6 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Der Umweltberichts der 15. Flächennutzungsplanänderung wurde in den Bebauungsplan übernommen und fortgeschrieben.

### 6.1 Einleitung

#### *Inhalte und Ziele des Bebauungsplans*

Die Gemeinde Berglern plant an der Wartenberger Straße ein ca. 0,7 ha großes Sondergebiet für einen Supermarkt, eine Apotheke und weitere Gewerbebetriebe auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung.

#### *Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen*

Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsschutzgesetzgebung BImSchG
- Baugesetzbuch BauGB
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Das Landesentwicklungsprogramm enthält vor allem Ziele zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz der Landschaft. So sind nach LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die vorliegende Baugebietsausweisung ist eine Innenentwicklung zur Stärkung der Nahversorgung in städtebaulich integrierter Lage. Das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (LEP 3.3 (Z)) und der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Das Planungsgebiet ist an bestehende Siedlungen angebunden und es entsteht durch die Ausweisungen keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

Die Etablierung einer örtlichen Nahversorgung entspricht als verkehrsmindernde Siedlungs- und Erschließungsstruktur den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zum Klimawandel. Nach dem Grundsatz 1.3.1 soll den Anforderungen des Klimaschutzes insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung Rechnung getragen werden. Ebenso werden bei der Planung gemäß dem Grundsatz 1.3.2 die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren berücksichtigt. Zur Vermeidung von Überflutungen des Gebiets bei Starkregen wird ein Überflutungsnachweis für das Vorhaben erstellt.

Die vorbeschriebenen Ziele sind auch Teil der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Baugesetzbuchs. Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

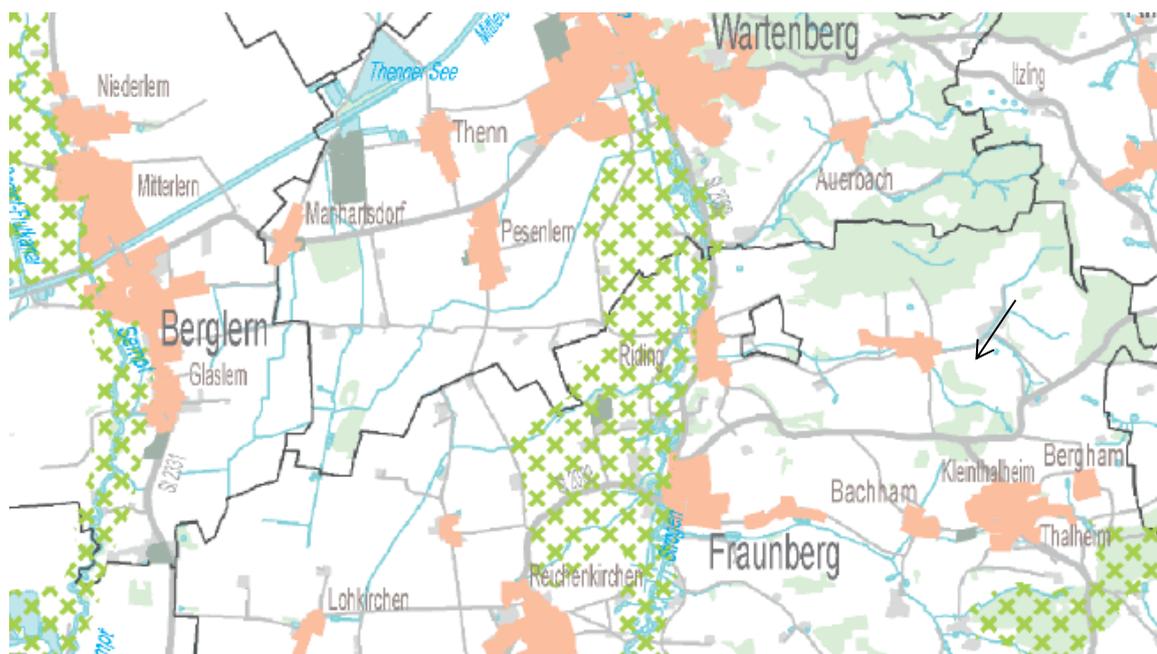
Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

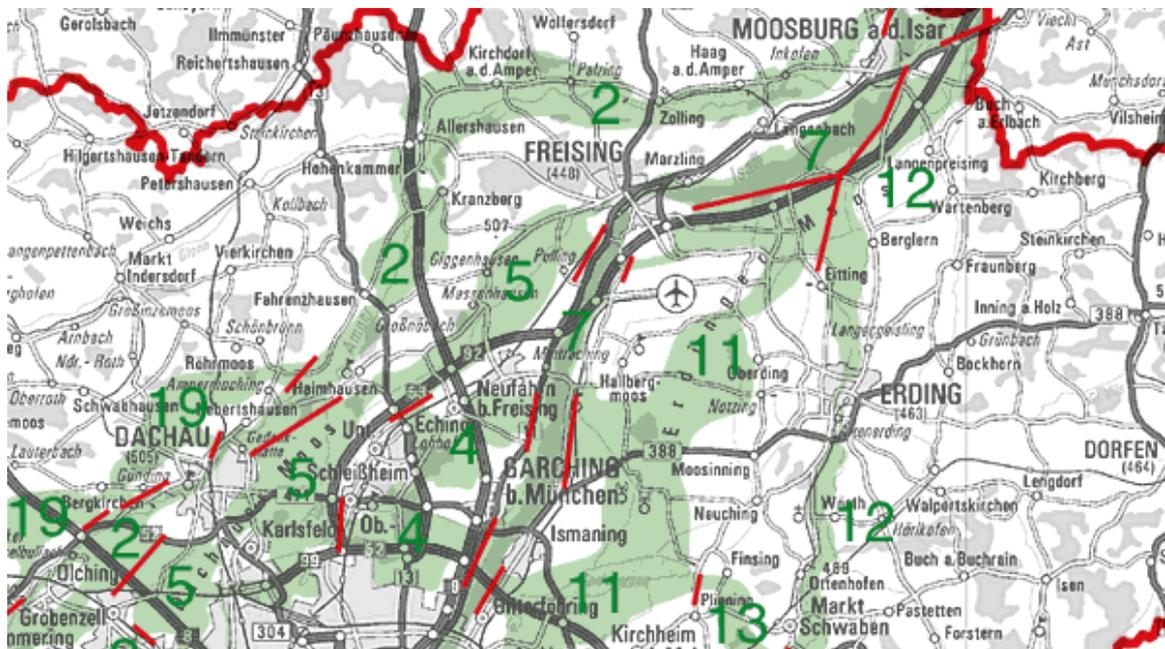
Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach dem Baugesetzbuch soll außerdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.), die auf Flächennutzungsplanebene nur überschlägig und ohne verbindliche Zuordnung erfolgt. In den Bebauungsplänen werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen.

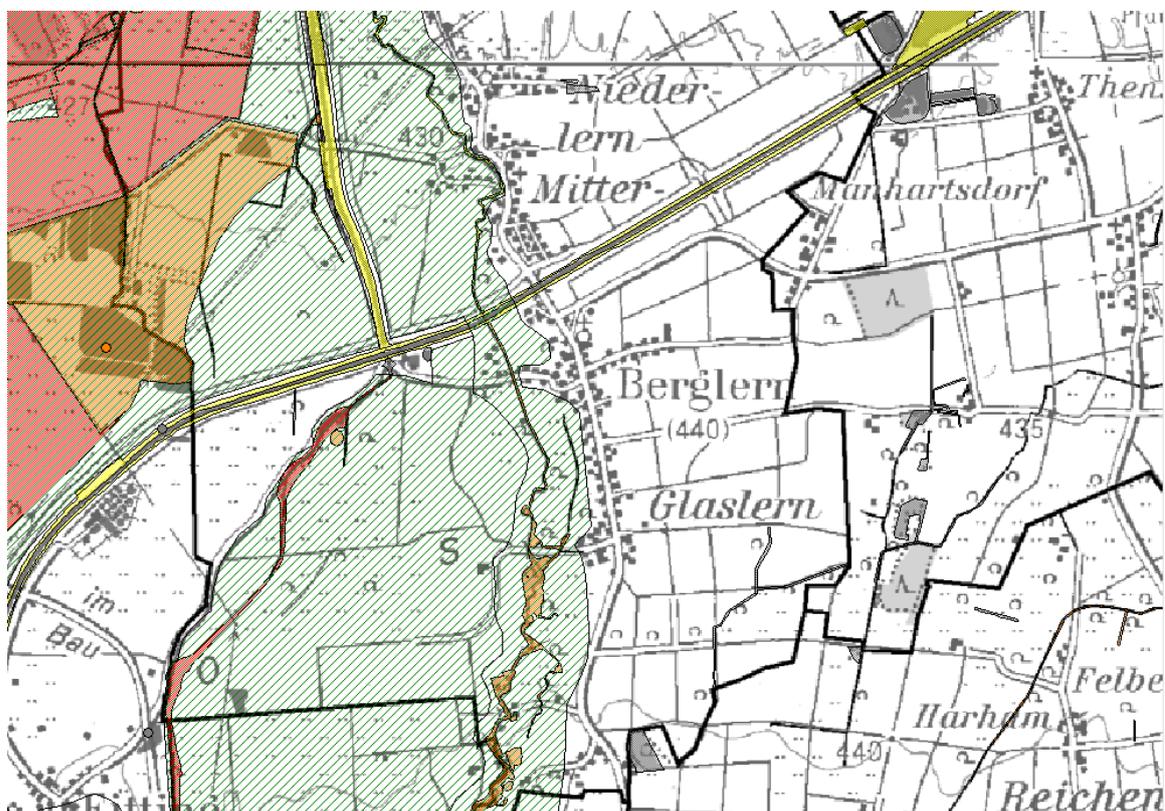
In der näheren Umgebung des Planungsbereichs gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Planungsgebiet liegt auch in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“).



Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug (siehe Abbildung). Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan München festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen.



Die Planung berührt keine Waldflächen. Der nächstgelegene Wald befindet sich 1,4 km entfernt in östlicher Richtung bei Manhartsdorf. Für die Planung sind deshalb keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Auch der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Berglern enthält für das Planungsgebiet keine Ziele und Maßnahmen, die der vorliegenden Planung entgegenstehen würden. Die Ausweisung der Baufläche befindet sich in keinem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung).



## 6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### *Schutzgut Mensch*

Die geplante Nutzung kann benachbarte Wohnnutzungen beeinträchtigen. Die Lärmentwicklung des Supermarktes mit dem Parkplatz, der Anlieferzone, Lüftungsanlagen und sonstigen Anlagen kann mit Vermeidungsmaßnahmen eingeschränkt werden. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren wird ein Lärm-schutzgutachten erstellt, um solche Maßnahmen frühzeitig berücksichtigen zu können. Im Hinblick auf einen geplanten Bullenmastbetrieb östlich des Sondergebiets wird mit der Standortwahl für den Supermarkt und mit der Standortwahl der landwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen eine erhebliche Geruchsbelästigung im Bereich des Supermarktes vermieden. Mehr als gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner und Arbeitnehmer im Umfeld und im Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Das Sondergebiet wird auf einer Fläche geplant, die als Acker genutzt wird. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist als gering einzustufen. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und II-Ia des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Die Fläche liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten, die teils auch Ackerflächen nutzen, können Verbotstatbestände durch eine Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten ausgeschlossen werden. Abgesehen davon ist die Fläche durch die Fuß- und Radwegachse, durch die stark befahrene Kreisstraße und eine angrenzende landwirtschaftliche Halle vorbelastet, so dass Brutreviere von Bodenbrütern dort nicht wahrscheinlich sind.

Auch in der näheren Umgebung des Planungsbereichs gibt es keine Schutzgebiete, auf die sich die neue Nutzung auswirken könnte. Das Vogelschutzgebiet Nördliches Erdinger Moos liegt über einen Kilometer entfernt in westlicher Richtung. Wegen dieser großen Entfernung zum Planungsgebiet ist eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets ausgeschlossen. Nördlich des Planungsgebiets liegen die biotopkartierten Gewässerbegleitgehölze des Mittleren Isarkanals. Es ist nicht auszuschließen, dass in den Gehölzen Vögel brüten. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wird in die Gehölze nicht eingegriffen und ein Puffer zu den Gehölzen eingehalten: der Abstand des Sondergebiets beträgt über 40 m. Die Gehölze werden somit als Lebensraum erhalten und mögliche Brutvögel nicht gestört. Auch hier sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind nur gering erheblich.

### *Schutzgut Fläche*

In der Gemeinde Berglern werden derzeit 10,3 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 205 ha.<sup>3</sup> Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren weniger stark gewachsen als die Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze. Je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Berglern 627 m<sup>2</sup>. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die vorliegende Planung erhöht die Siedlungs- und Verkehrsfläche um ca. 0,87 ha. Im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsfläche und zur Funktion der Nahversorgung für das Wohl der Allgemeinheit ist dieser Zuwachs untergeordnet. Die vorliegend geplante Bebauung ist mit einer Geschossflächenzahl von 0,7, bis zu drei Obergeschossen und einer Tiefgarage deutlich flächensparender konzipiert als herkömmliche Lebensmittelmärkte in nichtzentralen Orten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

---

<sup>3</sup> aus Gemeindedaten Berglern Ausführliche Datengrundlagen 2019, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München



0529). Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei weitere Bodendenkmäler (D-1-7637-0001, D-1-7637-0229), die sich bis ins Plangebiet erstrecken könnten. Aus dem östlich angrenzenden Flurstück 351/2 liegen weitere Lesefunde vor. Bodeneingriffe im Bereich vermuteter Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG. Von der Planung sind im Übrigen keine Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Baudenkmäler betroffen. Die Auswirkungen haben eine mäßige Erheblichkeit.

#### *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

### **6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aufgestellt wird, wird die Fläche zunächst weiter landwirtschaftlich genutzt. Wegen der in der 15. Flächennutzungsplanänderung vorgezeichneten Entwicklung ist aber davon auszugehen, dass umgehend ein anderes Einzelhandels- oder Infrastrukturvorhaben geplant würde.

### **6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Wartenberger Straße zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Lebensraumverbesserung und Verbesserung des Kleinklimas;
- Durchgrünung mit Bäumen innerhalb des Grundstücks;
- Standort der Anlieferung abseits der Wohnbebauung, um Beeinträchtigungen durch Lärm zu vermeiden;
- Vermeidung erheblicher Lichtimmissionen an benachbarter Wohnbebauung;
- Vorschrift zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung;

Eine Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten von Bodenbrütern kann im Durchführungsvertrag festgelegt werden. Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes<sup>4</sup> von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Folgende Planungsziele und Maßnahmen dienen der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

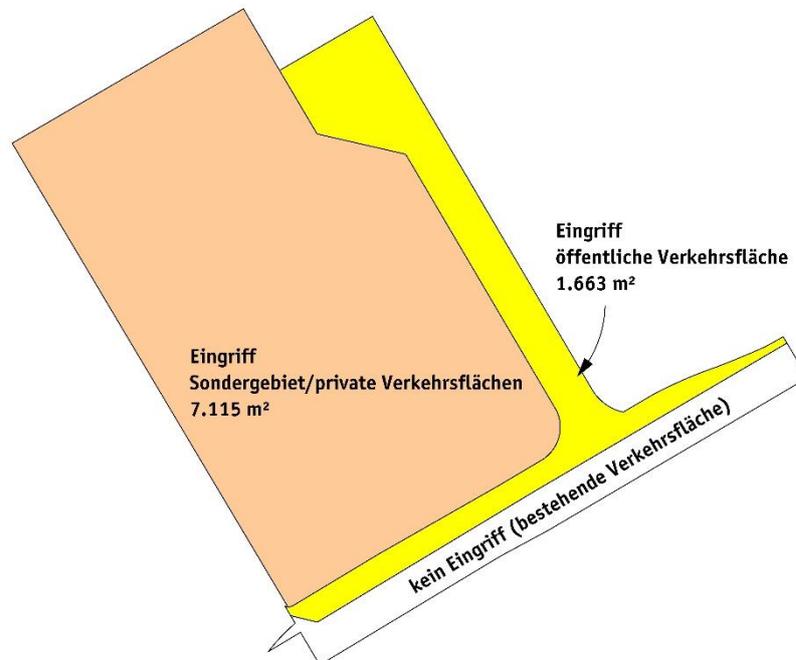
- Die Etablierung eines örtlichen Lebensmittelmarktes ist eine Klimaschutzmaßnahme zur Vermeidung verkehrsbedingter CO<sub>2</sub>-Erzeugung;
- Durchgrünung des Sondergebiets – z.B. im Parkplatzbereich – mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen;
- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung: Überflutungsnachweis und ggf. Maßnahmen zum Überflutungsschutz;

---

<sup>4</sup> „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Das Planungsgebiet hat als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Im Sondergebiet wird bei Berücksichtigung der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten eine Grundflächenzahl von deutlich mehr als 0,35 erreicht. Die Eingriffsschwere ist deshalb vom Typ A (hoher Versiegelungsgrad). Die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls mit einem hohen Versiegelungsgrad anzusetzen (Typ A). Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche - die Wartenberger Straße - ist kein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft.



Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Sondergebiet incl. private Verkehrsflächen  
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I  
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.  
Eingriffsfläche: 7.115 m<sup>2</sup>  
Ausgleichsfläche:  $7.115 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.135 \text{ m}^2$
- öffentliche Verkehrsflächen  
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I  
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.  
Eingriffsfläche: 1.663 m<sup>2</sup>  
Ausgleichsfläche:  $1.663 \text{ m}^2 \times 0,3 = 499 \text{ m}^2$

Insgesamt ist eine 2.634 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche erforderlich.

### Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Der Ausgleich für soll nördlich des Sondergebiets auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 350 erbracht werden. Als extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese soll diese Ackerfläche eine ökologische Aufwertung erhalten: Entwicklung einer kleinen Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorte. Für die Anlage der Streuobstwiese sind gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich Sorten für die Landschaft zu wählen, die entsprechend robust und wenig anfällig gegenüber Krankheiten sind (siehe Sortenliste Festsetzung 8.8). Die Bäume sollten auf einer starkwachsenden Unterlage, das heißt in der Regel auf Sämlingen veredelt sein, einen guten Kronenaufbau und eine Kronenhöhe von 1,80 m haben, damit eine entsprechende Entwicklung gewährleistet werden kann.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen: ein- bis dreimal jährlich ab dem 01. Juli mähen, Mähgut nach ein bis zwei Tagen aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel. Die Mahd kann nach ca. fünf

Jahren je nach Entwicklung der Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf max. zweimal jährlich reduziert werden.

Ergänzend werden zwei freiwachsende Hecken am südlichen und nördlichen Rand der Fläche festgesetzt, als Vogelschutzgehölze und zur Eingrünung des nördlichen Parkplatzes. An der Fuß- und Radwegachse vom Isarkanalsteg ist eine Baumreihe vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und den Weg aufzuwerten.

Sortenliste Streuobst (Quelle: Untere Naturschutzbehörde Landkreis Erding)

<b>Streuobst-Sorten</b>			
<b>Auswahl robuster Sorten, geeignet für den Landkreis Erding</b>			
Äpfel			
	<b>Pflückreife</b>	<b>Verwendung</b>	<b>Anmerkungen</b>
<b>Kaiser Wilhelm</b>	ab E Sept	T, S, M	sehr anspruchslos, nicht auf schweren, nassen Böden
<b>Bohnapfel</b>	E Okt.	W, M	auch für ungünstige Lagen
<b>Jakob Fischer</b>	A – M Sept.	T, W	sehr frosthart, starkwachsend
<b>Boskoop</b>	ab E Sept.	T, W	nicht für frostgefährdete Lagen, starkwachsend
<b>Rheinischer Winterrambur</b>	M – E Okt.	T, W	nicht für frostgefährdete und trockene Lagen, sonst robust und ertragreich
<b>Wiltshire</b>	M Okt.	T, W, S, M	genügsam, auch für raue Lagen
<b>Brettacher</b>	M – E Okt.	W, S, M, T	warme Böden, lange Vegetationszeit
<b>Danziger Kantapfel</b>	E. Sept.	T, W	anspruchslos
<b>Jakob Lebel</b>	Sept.	T, W, S, M	auch für raue Lagen
<b>Berner Rosenapfel</b>	Okt.	T, W	
<b>Croncels</b>	Sept.	T, W	anspruchslos
<b>Grahams Jubiläumsapfel</b>	M Sept.	W, T	auch für raue Lagen
<b>Schweizer Orangenapfel</b>	Okt.	T	geschützte Lagen
<b>Welschisner</b>	M Okt.	W	sehr frosthart, auch für raue Lagen
<b>Lohrer Rambur</b>	M Okt.	W, M	anspruchslos
<b>Maunzenapfel</b>	Okt.	W, M	sehr robust
T= Tafelsorte, W= Wirtschaftssorte, S= Saft, M= Most			

Birnen			
	Genußreife	Verwendung	Anmerkungen
<b>Gute Graue</b>	Sept.	T, W	robust gegenüber Frost und Krankheiten
<b>Gellerts Butterbirne</b>	Sept./Okt.	T, W, S	starkwüchsig, geringe Wärmeansprüche
<b>Alexander Lucas</b>	Okt. – Nov.	T, W	ziemlich schorffest
<b>Schweizer Wasserbirne</b>	Okt.	M, W	anspruchlos an Klima und Boden
<b>Doppelte Philippsbirne</b>	Sept./Okt.	T, W, S	frosthart, kaum Schorf
<b>Pastorenbirne</b>	Okt.-Dez.	W, T	anspruchlos, gut lagerfähig
<b>Bosc's Flaschenbirne</b>	Sept. – Nov.	T, W	wenig anfällig für Spätfröste
<b>Großer Katzenkopf</b>	Dez.-Juni	W, M	wenig Ansprüche an Boden und Klima, starkwachsend,
<b>Gelbmöstler</b>	Sept.	M	anspruchlos, sehr fruchtbar,
<b>Oberösterreichische Weinbirne</b>	Sept./Okt.	M, W	anspruchlos, sehr frosthart

T= Tafelsorte, W= Wirtschaftssorte, S= Saft, M= Most

#### Zwetschgen/ Renekloden

• <b>Hauszwetschge</b>	• <b>Große grüne Reneklode</b>
• <b>Schönberger Zwetschge</b>	• <b>Oullins Reneklode</b>
• <b>Wangenheimer Frühzwetschge</b>	

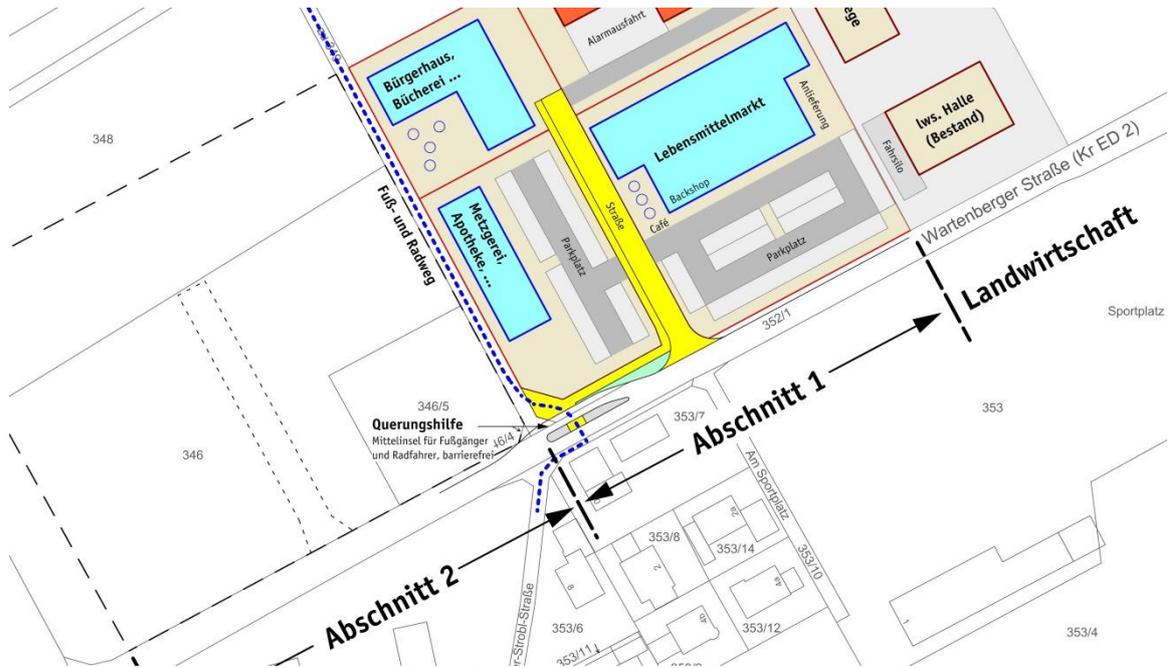
#### Sauerkirschen

• <b>Beutelspacher Rexelle</b>
• <b>Koröser Weichsel</b>
• <b>Schwäbische Weinweichsel</b>

## 6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort des Sondergebiets Einzelhandel und Infrastruktur ist zum einen als städtebaulich integrierte Lage, aber auch durch den hohen Durchgangsverkehr an der Wartenberger Straße und der Staatsstraße qualifiziert, der eine wirtschaftliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist. Die östliche Hälfte der Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und daher kurzfristig für die Bebauung verfügbar. Es gibt in Berglern keine verfügbaren Alternativflächen zu diesem Standort.

In einem ersten Konzept auf der Flächennutzungsplanebene war der Lebensmittelmarkt im östlichen Teil des Abschnittes 1 vorgesehen (siehe Abbildung unten). Zugunsten einer besseren Anbindung an den Fuß- und Radweg wurde dieser Entwurf nicht weiter verfolgt.



Auf der Ebene des Bebauungsplans wurde zunächst die Errichtung eines erdgeschossigen Lebensmittelmarktes auf einem kleineren Grundstück geprüft. Geplant waren ca. 765 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1.185 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf einem 4.740 m<sup>2</sup> großen Grundstück (siehe Abbildung unten). Für eine flächensparende Bauweise wurde das Konzept auf ein mehrgeschossiges Gebäude mit Tiefgarage umgestellt. Die Geschossflächenzahl wurde dadurch von 0,25 auf ca. 0,64 erhöht.



Die Querungshilfe mit Mittelinsel für Fußgänger und Radfahrer wurde in einer ersten Planfassung westlich der Bürgermeister-Strobl-Straße geplant (siehe Abbildung unten). In diesem Bereich wird die Straße auch momentan überquert. Im Verlauf der Planung wurde die Querungshilfe nach Osten verlegt, um eine hohe Akzeptanz durch die Kunden des Lebensmittelmarktes zu erreichen. Diese Akzeptanz setzt voraus, dass die Querungshilfe möglichst nah an der Wegstrecke liegt und keinen Umweg erfordert. Die ursprüngliche Position hat den Vorteil, dass Schulkinder das Schulgelände ohne Überquerung der Bürgermeister-Strobl-Straße erreichen, auf der im Schulbetrieb ein reger Hol- und Bringverkehr durch Schulbusse und Fahrzeugen von Eltern herrscht. Zudem werden die Grundstückszufahrten der Straßenanlieger nicht beeinträchtigt. Die Planung und Lage der Querungshilfe wurde im Sicherheitsaudit für die Straße mit überprüft, im Ergebnis zugunsten des Standorts östlich der Bürgermeister-Strobl-Straße.



## 6.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die exakten Grundwasserstände und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche erheblichen Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung vorhanden sind. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Auf der Bebauungsplanebene kann ein Monitoring bezüglich Lärmschutzes, Verkehrsentwicklung und Pflanzbindungen/Maßnahmen zum Ausgleich sinnvoll sein. Hierzu führt die Gemeinde fünf Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine Ortsbesichtigung durch.

## 6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch	X		
Tiere und Pflanzen	X		
Fläche	unerheblich		
Boden			X
Wasser	X		
Klima und Luft	unerheblich		
Landschaftsbild	X		
Kultur- und Sachgüter		X	

Die Ausweisung des Sondergebiets beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde ein tragbares Konzept für die Errichtung des Lebensmittelmarktes und sonstigen Nutzungen entwickelt.

## 6.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden vorläufig folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung  
Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Umweltatlas Bayern  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Bayerischer Denkmalatlas  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2019
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019

## 7 Hinweise

Hinweise wurden aus der 15. Flächennutzungsplanänderung übernommen, soweit sie sich auf das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans bezogen und wurden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

### *Einzelhandel, Raumordnungsziele (Höhere Landesplanungsbehörde)*

- Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung ist durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. LEP-Ziel 5.3.1 i.d.F. der Änderungsverordnung vom 21. Februar 2018).

### *Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)*

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschatzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschatz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Die Gemeinden haben für die Wahrnehmung des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten; um dabei das örtliche Gefahrenpotential ausreichend zu berücksichtigen und eine optimale Aufgabenwahrnehmung durch die gemeindlichen Feuerwehren zu gewährleisten, sollen die Gemeinden grundsätzlich einen Feuerwehrbedarfsplan aufstellen. Das Staatsministerium des Innern gibt den Gemeinden Hinweise zur Erstellung eines Feuerwehrbedarfsplanes in Form eines Merkblattes. Es wird empfohlen, den zuständigen Kreisbrandrat bei der Erstellung der Feuerwehrbedarfspläne zu beteiligen. Feuerwehrbedarfspläne sind fortzuschreiben und der Entwicklung in den Gemeinden anzupassen.
- Um ihre Aufgaben im abwehrenden Brandschutz und im technischen Hilfsdienst erfüllen zu können, müssen die Gemeinden ihre Feuerwehren so aufstellen und ausrüsten, dass diese möglichst schnell Menschen retten, Schadenfeuer begrenzen und wirksam bekämpfen sowie technische Hilfe leisten können. Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der Alarm auslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist) (vgl. zu Art. 1, Aufgaben der Gemeinden, VollzBekBayFwG). Nach einem Urteil des VG Regensburg vom 22. Oktober 2003 genügt es, wenn eine Ortsfeuerwehr innerhalb der Hilfsfrist einen „Erst- und Basiseinsatz“ leisten kann. Für die Änderungsfläche kann davon ausgegangen werden, dass der abwehrende Brandschutz ausreichend sichergestellt ist.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

#### *Abwehrender Brandschutz (Freiwillige Feuerwehr Berglern)*

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen.
- Die Gemeinde hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation verlangt. Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichende dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2152-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes).

#### *Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)*

- Nordwestlich des Planungsgebiets liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit (D-1-7637-0529). Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei weitere Bodendenkmäler (D-1-7637-0001, D-1-7637-0229), die sich bis ins Plangebiet erstrecken könnten. Aus dem östlich angrenzenden Flurstück 351/2 liegen weitere Lesefunde vor.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### *Wasserrecht (Landratsamt Erding, Wasserwirtschaftsamt München)*

- Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann nur verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) erfüllt sind.
- Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist rechtzeitig beim Landratsamt Erding, SG Wasserrecht, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

#### *Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)*

- Für die Anlage der Streuobstwiese sind grundsätzlich Sorten für die Landschaft zu wählen, die entsprechend robust und wenig anfällig gegenüber Krankheiten sind (siehe Sortenliste Lkr. Erding, Festsetzung 8.8).
- Die Bäume sollten auf einer starkwachsenden Unterlage, das heißt in der Regel auf Sämlingen veredelt sein, einen guten Kronenaufbau und eine Kronenhöhe von 1,80 m haben, damit eine entsprechende Entwicklung gewährleistet werden kann.
- Bei der Anlage der extensiven Wiese wird aus fachlicher Sicht und zur Förderung des Artenreichtums, sowie als Nahrungsfläche für z.B. Wildbienen und Vögel wird ein Kräuteranteil von mindestens 50% empfohlen.
- Die Pflege (Mahd) kann nach ca. 5 Jahren je nach Entwicklung der Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf max. zweimal jährlich reduziert werden.
- Die geplanten Gehölzpflanzungen in den Festsetzungen 8.1, 8.3 und 8.8 sind mit einheimischen, standortgerechten Arten umzusetzen. Bei der Herstellung der Maßnahmen ist Pflanzmaterial gesicherter standorteigener Herkunft zu verwenden. Die Herkunft des verwendeten Pflanzgutes ist der UNB des Landratsamtes Erding vor der Pflanzung zu belegen.
- Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes, an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz für eine Erfassung im Ökoflächenkataster zu übermitteln. (Online-Meldebogen auf: <https://www.oefk.bayern.de/oeko>)

#### *Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)*

- Zum beantragten Bullenmastbetrieb auf Fl.Nr. 351/2 (BV.Nr. B-2019-609) liegt eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme v. 28.06.2019 bzgl. der zu erwartenden Immissionen (Lärm/ Geruch/Staub/Stickstoff) vor. Hiernach ergeben sich keine schädlichen Umwelteinwirkungen an möglichen Immissionsorten (z.B. Büroräume des Lebensmittelhandels) durch den Tierhaltungsbetrieb.
- Im Lärmschutzgutachten beim nachfolgenden Bauantrag für den Einzelhandel sowie sonstige gewerbliche Nutzungen im Plangebiet müssen einerseits die zu erwartenden gewerblichen Lärmimmissionen u.a. durch den Parkplatz-/Liefer-/Kundenverkehr sowie durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Lüftungs- bzw. Heizungs-/Kühlaggregate) an den benachbarten Wohnhäusern (maßgebliche Immissionsorte auf Fl.Nr. 353/7 u. 353/17) bewertet werden und andererseits geeignete Schallschutzmaßnahmen sowie Auflagenformulierungen durch den Gutachter erfolgen. Maßgebend hierfür sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Bei Bauvorhaben ist vom Vorhabensträger mit dem Bauantrag durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort unter Beachtung der bestehenden schalltechnischen Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der entsprechenden Gebietskategorie nicht überschritten werden. In Ausnahmefällen kann auf die Vorlage dieses Nachweises verzichtet werden, wenn abzusehen ist, dass es sich bei der Baumaßnahme nicht um einen lärmintensiven Betrieb handelt.

#### *Bodenschutz (Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz)*

- Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

#### *Kreisstraße (Staatliches Bauamt Freising)*

- Anbauverbot
  - Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs.1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.
  - Einer Reduzierung der Anbauverbotszone wird für die Errichtung von Parkplätzen gemäß Bebauungsplan zugestimmt.
  - Anpflanzungen entlang Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.
- Werbeanlagen
  - Werbeanlagen jeglicher Art sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Die Werbeanlage (Werbepylon 1) im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die ED 2 ist daher außerhalb der Anbauverbotszone zu planen [HINWEIS der Gemeinde: weitere Abstimmung erforderlich].
  - Außerhalb der Anbauverbotszone sind die Werbeanlagen so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
- Eigene Planungen und Maßnahmen
  - Im Bereich der Bauleitplanurig beabsichtigt die Straßenbauverwaltung, die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße neu anzulegen. Die Planung läuft in Abstimmung mit der Gemeinde.
- Erschließung des Baugebiets
  - Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Erschließungsbereich der ED 2 bei Abschnitt 100 von Station 0,129 bis Station 0,204 und im Bereich der freien Strecke bei Abschnitt 100 von Station 0,204 bis Station 0,219.

- Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Kreisstraße über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.
- Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeraufkommens zu der Erschließungsstraße ist auf der Kreisstraße ein Aufstellbereich für Linksabbieger geplant. Da aufgrund der oben genannten Maßnahmen die Fahrbahn der Kreisstraße aufgeweitet wird und ausreichend Platz zur Verfügung steht, ist die Anlage einer Linksabbiegespur anstatt eines Aufstellbereichs aus Sicht des Staatlichen Bauamtes die verkehrssichere und verkehrlich bessere Lösung.
- Darüber hinaus soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Zuge der Kreisstraße ED 2 ein neuer Geh- und Radweg sowie eine Querungshilfe errichtet werden. Die Lage und Planung der Querungshilfe wird mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt. Um Abstimmung der Gemeinde mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde vom Landratsamt Erding (Fachbereich 32), bezüglich der Beschilderung des geplanten Geh- und Radwegs wird gebeten.
- Die finale Planung ist nach Abstimmung zwischen Gemeinde und Straßenbauverwaltung in den Bebauungsplan zu übernehmen.
- Die Neuansbindung der Erschließungsstraße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der ED 2 zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 5,0m die Längsneigung 2,5% nicht überschreiten (§ 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020“ ist einzuhalten (51 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Auch für die Querungshilfe sind abhängig von ihrer Lage Schleppkurven nachzuweisen.
- Über den Anschluss der Erschließungsstraße des neuen Baugebietes an die ED 2, den Bau des Geh—und Radweges sowie der Querungshilfe hat die Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Für die Maßnahme ist ein Sicherheitsaudit gemäß den „Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen - RSAS“ durchzuführen. Die Defizite sind zu beheben.
- Die Gemeinde übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG) [HINWEIS der Gemeinde: die Kosten werden anteilig vom Vorhabenträger übernommen].
- Die Gemeinde hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten zu ersetzen (Art. 33 Abs.3 BayStrWG).
- Die freizuhaltenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 5 m in der Einmündung, Länge parallel zur Kreisstraße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG). Der Abstand von 5 m ist vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.
- Für den Geh- und Radweg wurden Sichtflächen mit den Abmessungen 3 m/30 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes übernommen.

- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Lärmschutz
  - Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

*Kreisstraße (Landratsamt Erding – Fachbereich 12 Liegenschaftsmanagement)*

- Bei der Pflanzung von Bäumen an der Kreisstraße ist ein Sicherheitsraum 50 cm neben der Fahrbahn, 4,50 m hoch freizuhalten („Lichter Raum“ nach RAST 06).
- Zu berücksichtigen sind neben den Sicherheitsräumen auch die Sichtfelder. Bei Neupflanzungen ist darauf zu achten, dass sowohl die Haltesichtweiten auf der durchgehenden Fahrbahn, als auch die Anfahrtsichten (Sichtdreiecke bei Einmündungen, Kreuzungen, Zufahrten) freigehalten werden.
- Zur Bepflanzung des Straßenkörpers gem. Art. 30 BayStrWG ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt.
- Baumpflanzungen im Bereich der ED 2 sind mit dem Staatlichen Bauamt und mit der Liegenschaftsverwaltung abzustimmen.

*Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)*

- Das Planungsgebiet kann durch den Wasserzweckverband erschlossen werden. Nähere Details sind im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu regeln.

*Landwirtschaft (Bayerischer Bauernverband, Landwirtschaftsamt Erding)*

- Östlich an den Geltungsbereich grenzt das Sondergebiet für die Landwirtschaft. Der Grundstückseigentümer führt innerörtlich einen landwirtschaftlichen Betrieb und plant die Erweiterung seines Betriebes im Sondergebiet. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in der Ausübung und Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
- Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen entstehen, während der Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und in Ausnahmefällen auch in der Nacht.
- Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der anliegenden Flächen ist zu gewährleisten. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Zudem dürfen die Verkehrswege nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.
- Bei den Bepflanzungen sind die Grenzabstände nach AGBGB einzuhalten, damit landwirtschaftliche Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden.
- Ausgleichsflächen sind entsprechend dem Ausgleichskonzept zu pflegen, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld ausgehen.

*Telefonversorgung (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)*

- Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

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



#### *Schmutzwasserentsorgung (Abwasserzweckverband Erdinger Moos, Eitting)*

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden unbebauten Grundstücke befinden sich innerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen (EGG) des Abwasserzweckverbands im Systembereich B2 (Trennsystem). Es darf hier nur Schmutzwasser in die Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder anderweitig schadlos zu beseitigen.
- Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 350/0 liegt nur zum Teil an dem im Süden gelegenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Wartenberger Straße an. Eine abwassermäßige Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes könnte somit direkt von der Wartenberger Straße aus erfolgen.
- Die Erschließung der weiteren Teile des Baugebiets wäre über die öffentliche Stichstraße zur Wartenberger Straße denkbar. Für Aussagen zur Art der Entwässerung (Freispiegelkanal oder Druckentwässerung) sind Angaben über den zeitlichen Horizont und die genauen Höhenangaben notwendig.
- Für alle Baumaßnahmen mit Geschossflächenänderungen, die beitragsrechtliche Auswirkungen haben, entsteht gemäß § 3 Abs. 1 der Beitrags- und Gebührensatzung eine Beitragsschuld.

#### *Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)*

- Das Planungsgebiet wurde bereits angefragt und befindet sich derzeit in der Erschließung.
- Das Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG und Erdgasversorgung Erding GmbH & Co. KG ist zu beachten.

#### *Breitbandversorgung (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Loiching)*

- Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.
- Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Die Anfrage ist an das Team Neubaugebiete zu richten:
  - Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

#### *Flugsicherheit (DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen)*

- Das Plangebiet liegt ca. 9 km von den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen München entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt.

## **8 Zusammenfassung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel schafft die Gemeinde Berglern Baurecht und gleichzeitig eine Bauverpflichtung für einen Supermarkt mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eine Apotheke und weitere gewerbliche Nutzungen auf insgesamt bis zu 5.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche. Das Gebäude wird zusammen mit den notwendigen Erschließungsanlagen von der Scharl Adrian Haus- und Grundbesitzverwaltung GmbH, Erding errichtet und soll an den Lebensmittelmarkt und die sonstigen Betriebe vermietet werden. Das Vorhaben ist der erste Teil eines Sondergebiets für Einzelhandel und Infrastruktur der örtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen an der Wartenberger Straße.

## **9 Anlagen**

### **9.1 Bodengutachten Altlasten**

Berglern Wartenberger Straße – Orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen  
20. November 2019, Geonorm GmbH, Gießen

### **9.2 Bodengutachten Baugrund**

Berglern Wartenberger Straße – Baugrunduntersuchung  
3. Dezember 2019, Geonorm GmbH, Gießen

### **9.3 Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen**

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13. September 2012;  
Die Hinweise liegen bei der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg zusammen mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

### **9.4 DIN EN 13201-3 "Straßenbeleuchtung - Teil 3: Berechnung der Gütemerkmale"**

Die DIN-Norm liegt bei der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg zusammen mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Wartenberg, den .....

.....  
Anton Scherer, Erster Bürgermeister