



**Gemeinde Berglern  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel  
Zusammenfassende Erklärung**

22. Oktober 2021

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ hat der Gemeinderat am 25. Februar 2021 den Einleitungsbeschluss gefasst und ihn am 21. Oktober 2021 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 Flächennutzungsplan 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 bereits im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit der Änderungsbereiche 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort der Anlieferung abseits der Wohnbebauung, um Beeinträchtigungen durch Lärm zu vermeiden;</li> <li>- Vermeidung erheblicher Lichtimmissionen an benachbarter Wohnbebauung;</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf Planungen in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder existierenden Biotopen;</li> <li>- Beibehaltung der geplanten Baumreihe an der Wartenberger Straße;</li> <li>- Freihaltung der Grünfläche entlang des mittleren Isarkanals von Bebauung;</li> <li>- Vorschrift zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung;</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Straßen und Wege; der Erschließungsaufwand ist damit gering;</li> <li>- Überplanung von Flächen, die bereits als Bauflächen dargestellt waren;</li> <li>- Abschnittsweise Realisierung des Sondergebiets Einzelhandel/Infrastruktur, bedarfsgerecht;</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Straßen und Wege;</li> <li>- Überplanung von Flächen, die bereits als Bauflächen dargestellt waren;</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung der Gewässerbereiche von Neuausweisungen;</li> <li>- Freihaltung der Überschwemmungsgebiete von Neuausweisungen;</li> <li>- Keine Planungen in Trinkwasserschutzgebieten;</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Wartenberger Straße zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Lebensraumverbesserung und Verbesserung des Kleinklimas;</li> <li>- Durchgrünung des Sondergebiets mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen;</li> <li>- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung; Maßnahmen zum Überflutungsschutz;</li> <li>- Die Etablierung eines örtlichen Lebensmittelmarktes ist eine Klimaschutzmaßnahme zur Vermeidung verkehrsbedingter CO<sub>2</sub>-Erzeugung;</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung innerhalb der bestehenden Ortschaft;</li> <li>- Freihaltung der freien Landschaft von Neuausweisungen;</li> <li>- Eingrünung des Baugebiets im Norden zum Schutz des Landschaftsbildes;</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bodendenkmäler sind nachrichtlich im Plan dargestellt, zur Beachtung bei weiteren Planungen;</li> <li>- Im Übrigen keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern;</li> </ul>

## 2 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 20. Mai 2021 (Vorentwurf)**

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

<i>Energie Südbayern GmbH, Erding</i> - Hinweis zur Gasversorgung	keine Planänderung
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i> - Landesplanerische Beurteilung des geplanten Einzelhandels - Hinweis zur Einstufung von Apotheken	keine Planänderung;
<i>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring</i> - Informationen zur Breitbandversorgung	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut</i> - Informationen zur Telefonversorgung	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Hinweis auf geplanten landwirtschaftlichen Betrieb - Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen	keine Planänderung Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Wasserwirtschaftsamt München</i> - Hinweis zur Niederschlagswasserentsorgung	keine Planänderung Aufnahme Hinweis 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>Staatliches Bauamt Freising</i> - Informationen zu straßenrechtlichen Anbauverbotszonen - Hinweis zur Notwendigkeit einer Linksabbiegespur - Hinweis zu einer Querungshilfe - Hinweis zur Notwendigkeit einer Vereinbarung zwischen Bauamt und Gemeinde	Planänderung: Änderung der Anbauverbotszone; Änderung Straßenentwurf; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Abwasserzweckverband Erdinger Moos</i> - Informationen zur Schmutzwasserentsorgung	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Landratsamt Erding - Wasserrecht</i> - Hinweis zur Niederschlagswasserentsorgung	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, FB 12 Liegenschaftsmanagement</i> - Hinweis auf Straßenbaurichtlinien - Anregung eines Verzichts auf Bäume an Straßen	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Informationen zur Anwendung der Eingriffsregelung - Anregungen zur Planung von Ausgleichsmaßnahmen - Empfehlung Sortenliste für Obstbäume	Planänderung: Aufnahme Sortenliste Obstbäume; Aufnahme Artenliste für sonstige Bäume; Ergänzung Mähter- mine; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweis auf Lärm- und Geruchsmissionen durch Einzelhandel und Landwirtschaft - Hinweis zu Lärmschutzgutachten	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Handwerkskammer für München und Oberbayern</i> - Bedenken zu Kaufkraftabflüssen und Konfliktpotenzial bzgl. Lärm und Verkehrsaufkommen	keine Planänderung
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliches Bauvorhaben - Bedenken zu Nachteilen für die Landwirtschaft - Anregung zur Einstellung der Planung im Bereich Landwirtschaft	keine Planänderung

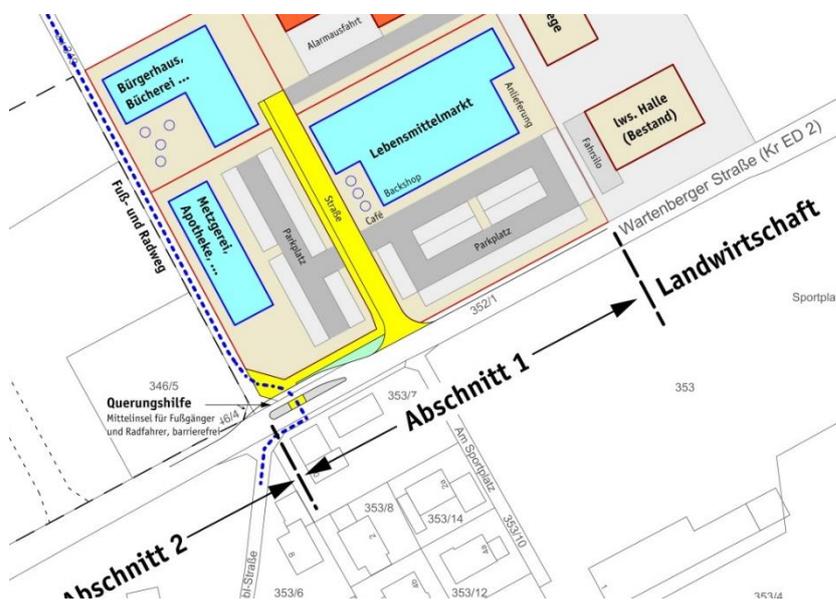
### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 22. Juli 2021 (Entwurf)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im August/September 2021 durchgeführt.

Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf - Hinweise zu Versorgungsanlagen im Planungsgebiet	keine Planänderung
Bayernwerk Netzcenter Pfaffenhofen - Hinweise zu Versorgungsanlagen im Planungsgebiet	keine Planänderung
Abwasserzweckverband Erdinger Moos - Informationen zur Abwasserentsorgung	keine Planänderung
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring - Informationen zur Breitbandversorgung	keine Planänderung
Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz - Informationen zu Altlasten	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding - Hinweis auf frühere Stellungnahme	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 Immissionsschutzbehörde - Hinweis auf notwendiges Schallschutzgutachten beim Einzelhandel	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen - Hinweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern - Hinweise zur landesplanerischen Überprüfung (Einzelhandel)	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
Überlandwerke Erding - Hinweis auf notwendige Trafostation - Vorschlag Standort Trafostation	keine Planänderung Aufnahme Hinweis und Alternativstandort in die Begründung
Handwerkskammer für München und Oberbayern - Hinweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung

### 3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen 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 links). 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 in einem Sicherheitsaudit für die Straße mit überprüft, im Ergebnis zugunsten des Standorts östlich der Bürgermeister-Strobl-Straße.

