



**Gemeinde Berglern**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel**  
**1. Änderung**  
**Begründung**

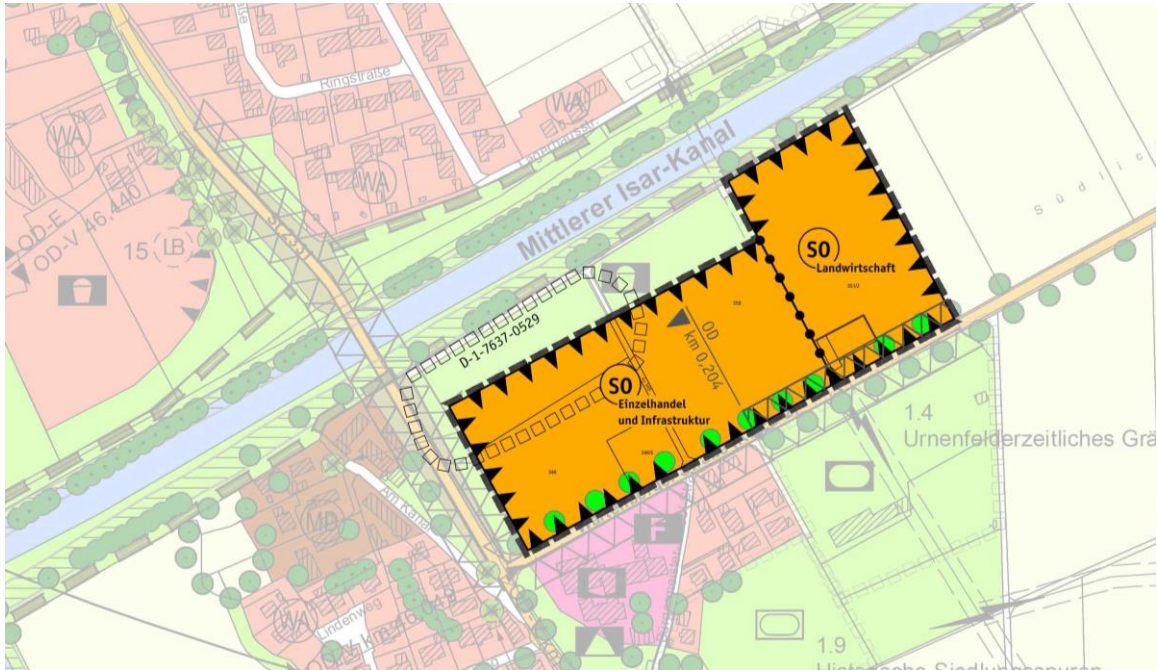
24. April 2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
3	Verfahren .....	4
4	Ursprüngliche Begründung .....	4
5	Änderung .....	4
6	Hinweise .....	5
7	Zusammenfassung .....	5

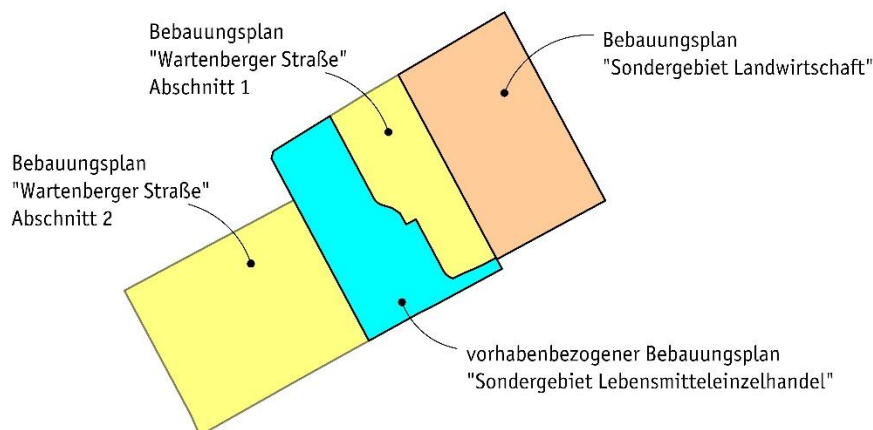
## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

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). Im Jahr 2021 hat die Gemeinde einen Bebauungsplan für einen Lebensmittelmarkt in diesem Bereich aufgestellt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO Lebensmitteleinzelhandel. Der Lebensmittelmarkt wird derzeit errichtet. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ hat der Gemeinderat am 25. Januar 2024 den Änderungsbeschluss gefasst.



## 2 Ziele und Zwecke der Planung

Östlich des Lebensmittelmarktes soll ein weiterer Abschnitt des Sondergebiets realisiert werden. Dort ist unter anderem ein neues Feuerwehrgerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr Berglern geplant. Hierfür wird derzeit der Bebauungsplan „Wartenberger Straße - Abschnitt 1“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss ebenfalls am 25. Januar 2024, Abbildung unten: Schema der Aufteilung der Sondergebiete auf mehrere Bebauungspläne). Die Abstimmung der aneinandergrenzenden Bebauungspläne erfordert eine Änderung des Zuschnitts einer Ausgleichsfläche im Bebauungsplan SO Lebensmitteleinzelhandel. Die Änderung soll einen Übungsplatz der Feuerwehr auf einer bisher als Ausgleichsfläche festgesetzten Fläche ermöglichen. Die Ausgleichsfläche soll unmittelbar angrenzend entstehen.



### 3 Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

### 4 Ursprüngliche Begründung

Die Begründung des Bebauungsplans SO Lebensmitteleinzelhandel vom 21. Oktober 2021 gilt inklusive ihrer Anlagen weiterhin und wird durch die vorliegende Begründung nur ergänzt.

### 5 Änderung

Im Bebauungsplan SO Lebensmitteleinzelhandel ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die aus zwei Teilflächen besteht: A1 und A2. Die Teilfläche A2 ist 499 m<sup>2</sup> groß und ist dem Eingriff zugeordnet, der durch den Bau öffentlicher Verkehrsflächen entsteht (Stichstraße mit Gehsteig und Wendehammer sowie Verbreiterung der Wartenberger Straße zur Anlage einer Linksabbiegespur). Auf etwa der südlichen Hälfte der Ausgleichsfläche A2 soll nach neueren Planungen der Gemeinde eine Übungsfläche für die Feuerwehr entstehen, im Zusammenhang mit dem Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Die betroffene Teilfläche ist 231 m<sup>2</sup> groß. Diese Fläche wird mit der vorliegenden Planung aus dem Geltungsbereich herausgenommen und östlich an die verbleibende Teilfläche angegliedert, so dass die Ausgleichsfläche A2 insgesamt gleich groß bleibt. Auf den Abbildungen unten ist die Änderung nachzuvollziehen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht hergestellt.



Abbildung: rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung: zukünftiger Bebauungsplan

## 6 Hinweise

### Meldepflicht für Ausgleichsflächen

- Nach 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.
- Es ist zu beachten, dass wegen der Umstellung des Meldesystems das LfU seit August 2021 keine Meldungen per elektronischem Meldebogen, per E-Mail oder in Papierform mehr entgegennimmt.
- Weitere Informationen dazu finden sich auf der Internetseite des LfUs ([www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/flaechenmeldung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/index.htm)).

## 7 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel verlegt die Gemeinde Berglern einen Teil der Ausgleichsflächen zur Vorbereitung der Planung eines Feuerwehrgerätehauses mit Übungsplatz.

Wartenberg, den .....

.....  
Anton Scherer, Erster Bürgermeister