



**Gemeinde Berglern
Bebauungsplan
Wartenberger Straße – Abschnitt 1
Zusammenfassende Erklärung**

26. Juli 2024

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 Bebauungsplan Wartenberger Straße – Abschnitt 1 hat der Gemeinderat am 25. Februar 2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich. Die Aufstellung wurde im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung 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 Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben zur Bestandssituation gemäß der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung gemacht, sondern auch detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die durch die Planung berührt werden. So konnte im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit der Änderungsbereiche aufgezeigt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere Schutzgüter untersucht und Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Verfahrensfortschritt ergänzt und aktualisiert. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal-argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung 2003). Die folgende Tabelle zeigt, wie die Belange der einzelnen Schutzgüter im Bebauungsplan mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt wurden:

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Abrücken des Feuerwehrstandortes von Wohnhäusern - Vorab gezielte Standortwahl für Anlagen im benachbarten Sondergebiets Landwirtschaft wie Stall, Güllegrube und Fahrsilos, um Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden;
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf Planungen in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder existierenden Biotopen; - Anpflanzung von Bäumen entlang der Wartenberger Straße zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Lebensraumverbesserung und Verbesserung des Kleinklimas; - Eingrünung des Sondergebiets mit Obstbäumen und naturnahen Hecken
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Straßen und Wege; der Erschließungsaufwand ist damit gering;
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Straßen und Wege;
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Freihaltung der Gewässerbereiche von Neuausweisungen; - Freihaltung der Überschwemmungsgebiete von Neuausweisungen; - Keine Planungen in Trinkwasserschutzgebieten; - Privilegierung wasserdurchlässiger Flächenbeläge, zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts - Teilweise Versickerung über naturnahe Mulden
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung des Sondergebiets mit Bäumen und Hecken zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Lebensraumverbesserung und Verbesserung des Kleinklimas;
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung im Anschluss an die bestehende Ortschaft; - Freihaltung der freien Landschaft; - Beschränkung der Gebäudehöhen, um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden; - Beschränkung von Werbeanlagen zum Schutz des Landschaftsbildes
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf gesetzliche Bestimmungen beim Auffinden von Bodendenkmälern - Im Übrigen keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern;

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 15. Januar 2024 (Vorentwurf)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im Februar/März 2024 durchgeführt.

Landratsamt Erding, SG 42-2, Wasserrecht - Hinweise zu wasserrechtlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserentsorgung	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz - Hinweise zur Altlastensituation und zur Meldepflicht	keine Planänderung; Aufnahme Hinweis in die Begründung
Regierung von Oberbayern, Höhere Naturschutzbehörde - Hinweise zum Artenschutz	keine Planänderung
SWM Services GmbH, München - Hinweis zur Zuständigkeit	keine Planänderung
Wasserzweckverband Berglermer Gruppe, Wartenberg - Hinweise zur Wasserversorgung	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München - Informationen zu Bodendenkmälern im Planungsgebiet - Vorschlag zur Umplanung	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
Wasserwirtschaftsamt München - Anregung zur Ausarbeitung Erschließungskonzept	keine Planänderung
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde - Hinweise zu Raumordnungsvorschriften zum Einzelhandel	Planänderung: Einzelhandel wird nur ausnahmsweise zugelassen
Staatliches Bauamt Freising - Hinweise zur Unzulässigkeit baulicher Anlagen in der Anbauverbotszone - Hinweise zur Erschließung - Hinweise zu Sichtfeldern	Planänderung: Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche; Festsetzung Werbepylon aufgehoben; ausnahmsweise Zulässigkeit baulicher Anlagen in der Anbauverbotszone; Zufahrt Feuerwehr als Notzufahrt festgesetzt; Zufahrtsverbot zur Kreisstraße; Sichtreiecke
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Hinweise auf landwirtschaftliche Belange	keine Planänderung; Aufnahme Hinweis in die Begründung
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding - Hinweise auf landwirtschaftliche Belange	keine Planänderung; Aufnahme Hinweis in die Begründung
Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft - Hinweis zur Bereitstellung von Mülltonnen	keine Planänderung; Aufnahme Hinweis in die Begründung
Landratsamt Erding, FB 12 Liegenschaftsmanagement - Hinweise zu Anpflanzungen an der Kreisstraße	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde - Hinweise zur Eingriffsregelung - Anregung zur Verwendung einheimischer Gehölze - Anregung zur Gestaltung der Hecken	Planänderung: Festsetzung einer weiteren Ausgleichsfläche; Überarbeitung der Festsetzung einer Hecke
Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Jagdbehörde - Hinweise zur Betroffenheit der Jagd	keine Planänderung
Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde - Anregung zur Forderung von Schallschutzgutachten	keine Planänderung; Aufnahme Hinweis in die Begründung
Abwasserzweckverband Erdinger Moos - Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung	keine Planänderung; Aufnahme Hinweis in die Begründung

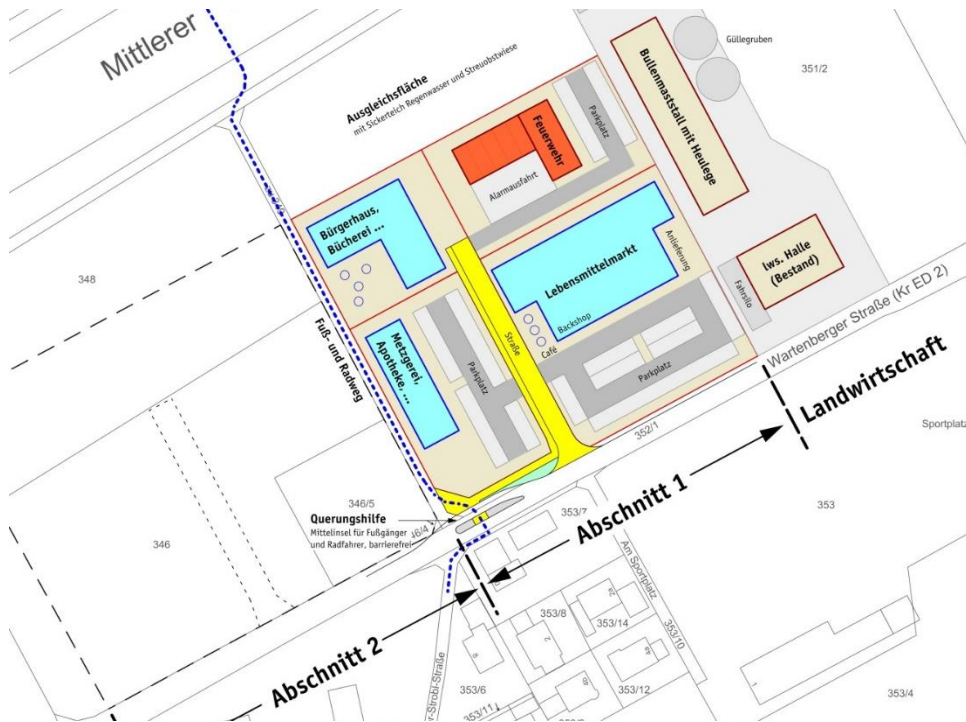
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 29. April 2024 (Entwurf)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im Mai/Juni 2024 durchgeführt.

<i>Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg</i> - Hinweise zur Wasserversorgung	keine Planänderung
<i>Deutsche Transalpine Ölleitung, München</i> - Information zur Nichtbetroffenheit der Ölleitung	keine Planänderung
<i>Abwasserzweckverband Erdinger Moos</i> - Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung	keine Planänderung
<i>Staatliches Bauamt Freising</i> - Zustimmung zu Festsetzungen bzgl. der Kreisstraße	keine Planänderung
<i>DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen</i> - Information zur Betroffenheit von Flugsicherungsanlagen	keine Planänderung
<i>Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Erding</i> - Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitungen	keine Planänderung; Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i> - Zustimmung zur Regelung des Einzelhandels	keine Planänderung
<i>Vodafone Kabel Deutschland, Loiching</i> - Hinweis zur Versorgungssituation	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz</i> - Hinweise zur Altlastensituation und zur Meldepflicht	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises	
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Jagdbehörde</i> - Hinweise zur Betroffenheit der Jagd	keine Planänderung
<i>Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern</i> - Anregung der Hervorhebung von Änderungen im Verfahren	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft</i> - Hinweis zur Bereitstellung von Mülltonnen	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, FB 12 Liegenschaftsmanagement</i> - Hinweise zu Anpflanzungen an der Kreisstraße	keine Planänderung
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Hinweise auf landwirtschaftliche Belange	keine Planänderung

3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten

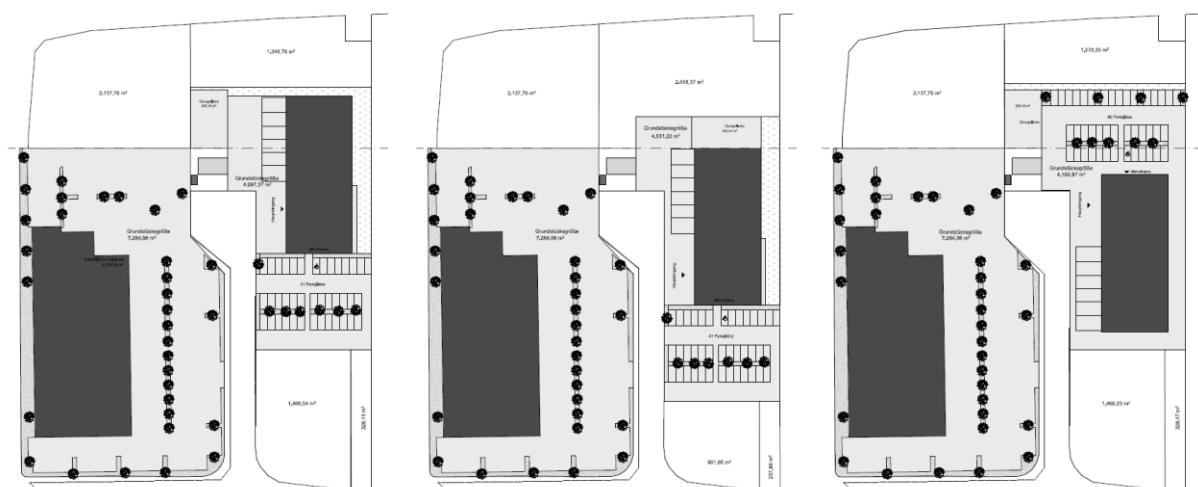
Der Standort des Sondergebiets Einzelhandel und Infrastruktur ist zum einen als städtebaulich integrierte Lage, aber auch durch den hohen Durchgangsverkehr an der Wartenberger Straße und der Staatsstraße qualifiziert, der eine wirtschaftliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung ist. Die 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.



Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat die Gemeinde verschiedene Standorte für das Feuerwehrgerätehaus untersucht, siehe Lagepläne unten. Ausschlaggebend für die Wahl der Variante 1 waren der Bedarf an einem ausreichend großen Grundstück für Nahversorgungsbetriebe (S02) und die Möglichkeit, das Gerätehaus später erweitern zu können. Die Varianten 2 und 3 wurden deshalb nicht weiterverfolgt.

6. LAGE DES BAUKÖRPERS AUF DEM GRUNDSTÜCK

--- Grenzlinie Flächennutzungsplan



Variante 1:

Variante 2:

Variante 3:

Abbildung: Standortvarianten Feuerwehrgerätehaus Berglern (BBV-Architekten, Landshut)