

# Gemeinde Berglern Bebauungsplan Wartenberger Straße – Abschnitt 1 Begründung

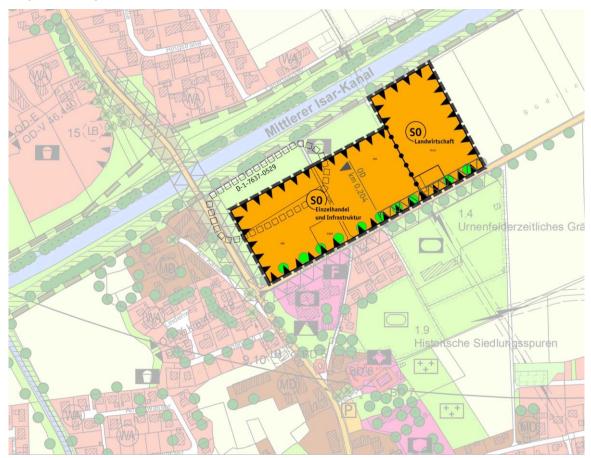
27. Juni 2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen		
2	Ziele und Zwecke der Planung		
3	Verfahren		
4	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung		
5	Planu	ng	5
	5.1	Rahmenplan	5
	5.2	Entwurf	6
	5.3	Auswirkungen	7
	5.4	Umfang der Planung	8
6	Umweltbericht		
	6.1	Einleitung	10
	6.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	
	6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	15
	6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
	6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
	6.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	20
	6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
	6.8	Quellen	20
7	Hinweise		21
8	Zusammenfassung		28
9	Anlag	en	28
	9.1	Bodengutachten Altlasten	28
	9.2	Bodengutachten Baugrund	28
	9.3	Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen	28
	9.4	DIN EN 13201-3 "Straßenbeleuchtung - Teil 3: Berechnung der Gütemerkmale"	28

#### 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 Bebauungsplan Wartenberger Straße – Abschnitt 1 hat der Gemeinderat am 25. Februar 2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

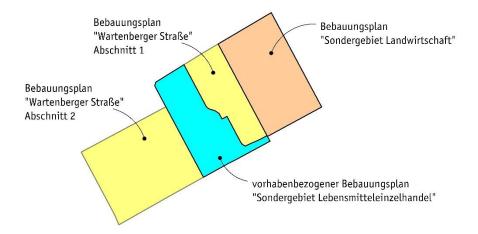


#### 2 Ziele und Zwecke der Planung

Das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Berglern befindet sich auf dem Gelände der Grundschule und ist an die Schule angebaut. Für die Feuerwehr der in den letzten Jahrzehnten stark gewachsene Gemeinde ist das Gebäude zu klein, entspricht nicht mehr den Anforderungen und kann nicht mehr erweitert werden. Die Gemeinde plant deshalb ein neues Feuerwehrhaus in zentraler Lage nördlich der Wartenberger Straße neben dem derzeit entstehenden Lebensmittelmarkt. Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für das Feuerwehrgebäude und für weitere Nahversorgungsbetriebe an der Wartenberger Straße geschaffen werden.

#### 3 Verfahren

Um gegenseitige Blockaden und Verzögerungen der verschiedenen Projekte auszuschließen, hat die Gemeinde die Bebauungspläne für den Supermarkt und für einen weiteren Abschnitt am 15. Oktober 2019 aus dem in der Aufstellung befindlichen Gesamtbebauungsplan Wartenberger Straße ausgegliedert und ihn als eigenen Bebauungsplan fortgesetzt. Im Februar 2021 erfolgte ein neuer Aufstellungsbeschluss für eine Änderung der Geltungsbereiche (siehe Abbildung nächste Seite, Schema der Aufteilung, Stand Februar 2021). Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.



## 4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

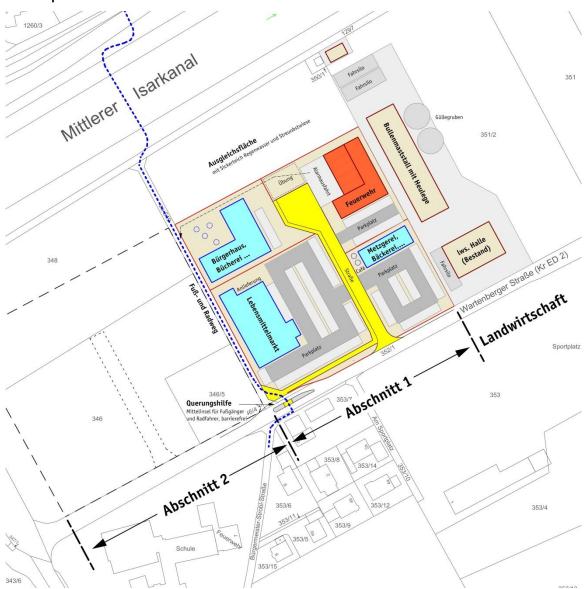
Die Planung wird vor allem folgenden Raumordnungszielen und Raumordnungsgrundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans München (RP) gerecht:

- LEP 1.2.4 (G) "Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge: Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden." Die Gemeinde wird dieser Anforderung mit der Planung eines neuen Feuerwehrhauses 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 Besiedelung 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 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. Im Bebauungsplanverfahren wurde die Möglichkeit geprüft, neben dem Lebensmittelmarkt weitere Nahversorgungsbetriebe anzusiedeln. Diese Ansiedlung ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches unter dem Vorbehalt des Ergebnisses einer Einzelfallprüfung des konkreten Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen (nur ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben).

### 5 Planung

#### 5.1 Rahmenplan



Der Rahmenplan aus dem Jahr 2019 wurde als Bebauungskonzept für die 15. 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 umfasste 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 m² Fläche war für den Lebensmittelmarkt mit Kundenparkplatz vorgesehen. Eine weitere Parzelle mit etwa 2.200 m² Fläche war für angegliederte Geschäfte wie Metzgerei oder Apotheke geplant – auch hier war ein Parkplatz vorgesehen. Eine 2.300 m² große Teilfläche sollte für öffentliche Einrichtungen wie z.B. Bürgerhaus oder Bücherei genutzt werden. Auf einer 2.700 m² großen Teilfläche war das neue Feuerwehrhaus geplant. Für den mittel- und langfristigen Ausbau des Versorgungsbereiches ist der Abschnitt 2 des Sondergebiets vorgesehen, der fast bis zur Erdinger Straße reicht.

In den einzelnen 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 eine zusätzliche Ausfahrt.

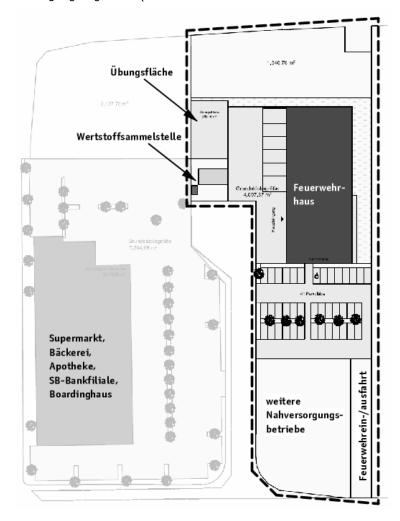
Östlich an den Abschnitt 1 grenzt das Sondergebiet für die Landwirtschaft. Der Grundstückseigentümer hat einen Bauantrag für die Errichtung eines Bullenmaststalles mit Heulege zur artgerechten Tierhaltung mit zwei Güllegruben und zwei Fahrsilos eingereicht. Das Vorhaben soll eine Erweiterung seines innerörtlichen Betriebs ermöglichen und später um ein Wohnhaus ergänzt werden. Die Gemeinde hat zur Abstimmung der verschiedenen Nutzungen aufeinander einen Bebauungsplan "Sondergebiet Landwirtschaft" aufgestellt.

An der Wartenberger Straße entstand im Zuge der Baugebietsentwicklung eine Querungshilfe mit Mittelinsel für Fußgänger und Radfahrer. Nördlich der Bebauung, entlang dem Mittleren Isarkanal, ist eine Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche und bei Bedarf zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen (z.B. als Überlauf bei Starkregen).

#### 5.2 Entwurf

## Feuerwehrgebäude und sonstige Nutzungen

Das Feuerwehrhaus soll im nördlichen Teil des Sondergebiets entstehen (siehe Lageplan, BBV-Architekten, Landshut, mit Ergänzungen). Das Gebäude ist derzeit etwa 50 x 20 m groß geplant. Die Fahrzeughalle weist an der Westseite sechs Tore auf und entsprechend viele Stellplätze. Die Fahrzeuge fahren über die Alarmausfahrt westlich des Feuerwehrgebäudes auf den Wendehammer der öffentlichen Erschließungsstraße und dort weiter auf die Wartenberger Straße. Südlich des Feuerwehrgebäudes ist ein Parkplatz für die Einsatzkräfte geplant. Der Parkplatz wird von der Wartenberger Straße aus über die Stichstraße aus erreicht. Bei Einsätzen kann eine eigens angelegte Notzufahrt genutzt werden (siehe Abbildung, "Feuerwehrein-/Ausfahrt), die bei Hindernissen auf der Stichstraße auch als alternative Alarmausfahrt für die ausrückenden Feuerwehrfahrzeuge genutzt werden kann. Direkt am Wendehammer wird eine kleine Wertstoffsammelstelle eingeplant, nördlich daran angrenzend eine Übungsfläche für die Feuerwehr. Südlich des Feuerwehrgeländes verbleibt ein ca. 1.500 m² großes Grundstück für einen oder mehrere Betriebe zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes (z.B. Einzelhandel, Tankstelle oder auch Dienstleistungen).



## Straßenerschließung

Die Grundstücke werden über die Stichstraße erschlossen, die bereits als Erschließung für den Lebensmittelmarkt gebaut wurde. Für die Feuerwehr wird – wie oben beschrieben – eine zusätzliche Not-Ein- und Ausfahrt zur Wartenberger Straße geplant.

#### Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die Überlandwerke Erding zuständig. Eine Trafostation wurde sich am Wendehammer errichtet. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Berglern und wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

### Sonstige Erschließung

Das Grundstück liegt im Entwässerungsgebiet des Abwasserzweckverbands und ist im Übrigen von den Versorgungsunternehmen mit Wasser, Erdgas, Telefon etc. erschlossen. Die Wasserversorgung durch den Wasserzweckverband Berglerner Gruppe ist sichergestellt. Die Wasserleitung hat folgende Dimensionen: Hauptleitung DN 160, Anschlüsse DN 110 und im südlichen Teil DN 40. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Abwasserzweckverband Erdinger Moos sichergestellt. Der Schmutzwasserkanal ist wie folgt dimensioniert: Hauptkanal DN 200, Anschlüsse DN 150. Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück und teilweise auf der Ausgleichsfläche A1 versickert werden. Das vorliegende Bodengutachten lässt auf eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens schließen. Der Bemessungsgrundwasserstand für die Versickerungsanlagen wurde im Bodengutachten noch nicht abschließend ermittelt und wird in der Objektplanung 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 der Gebäude 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 der Feuerwehr und entlang der Stichstraße im Sondergebiet geplant. Als ökologische Ausgleichsmaßnahme ist u.a. die Entwicklung einer Streuobstwiese und einer freiwachsenden Hecke im nördlichen Teil des Flurstücks 350 vorgesehen.

## 5.3 Auswirkungen

#### Verkehr

Der Verkehr im Umfeld wird deutlich zunehmen. Bereits für den Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² wurde ein Kundenverkehrsaufkommen von durchschnittlich 95 Kfz-Bewegungen pro Stunde und maximal 130 Bewegungen pro Stunde prognostiziert.¹ Dies entspricht ca. 1.500 Bewegungen pro Tag

<sup>&</sup>lt;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 Straßenund Verkehrswesen, Wiesbaden 2000): Verkaufsfläche 1.200 m², 1 Beschäftigter je 80 m², MIV-Anteil 90%, Wegehäufigkeit 2,5

zuzüglich Lieferverkehr. Das vom Feuerwehrgebäude verursachte Verkehrsaufkommen wird demgegenüber nur untergeordnet sein. Dazu kommen der Lieferverkehr und das Verkehrsaufkommen sonstiger Betriebe, das im weiteren Verfahren in Abhängigkeit der Verkaufsfläche oder Parkplätze abgeschätzt wird. Auf der Wartenberger Straße liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke derzeit bei ca. 4.060 Kfz.² Nur ein Teil des Kundenverkehrs der Nahversorgungsbetriebe 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.

#### Emissionen

Südlich des Sondergebiets befinden sich Wohngebäude. Durch gewerbliche 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. Das Feuerwehrgebäude wird vorsorglich im rückwärtigen Teil des Sondergebiets geplant, mit größtmöglichem Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung.

Laut Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde im Bebauungsplanverfahren für den Lebensmitteleinzelhandel 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 andrerseits geeignete Schallschutzmaßnahmen sowie Auflagenformulierungen durch den Gutachter erfolgen. Maßgebend hierfür sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Diese Vorgaben gelten analog für das vorliegend geplante Sondergebiet, unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Nutzungen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels.

#### 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, kann ein Überflutungsnachweis gefordert werden, in dem ein dreissigjährliches Starkregenereignis angesetzt wird.

## 5.4 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil des Flurstücks 350, Gemarkung Berglern und einen Teil des Flurstücks 88/2, Gemarkung Berglern. Der Bebauungsplanentwurf setzt folgende Flächen fest:

Geltungsbereich gesamt 7.590		
<ul> <li>Sondergebiet</li> </ul>	5.434 m²	
<ul> <li>Gemeinbedarfsfläche</li> </ul>	111 m²	
<ul> <li>Fläche für Trafostation</li> </ul>	8 m²	
<ul> <li>private Verkehrsfläche</li> </ul>	312 m²	
<ul> <li>öffentliche Verkehrsfläche</li> </ul>	98 m²	
<ul> <li>öffentliche Grünfläche</li> </ul>	51 m²	
<ul> <li>ohne Nutzung (Sichtdreieck)</li> </ul>	8 m²	
<ul> <li>Ausgleichsfläche A1</li> </ul>	896 m²	

Wege/Beschäftigtem, Pkw-Besetzungsgrad 1,1 Personen/Pkw; 1,0 Kunden pro m², MIV-Anteil 80%, Wegehäufigkeit 2 Wege/Kunde, Pkw-Besetzungsgrad 1,3 Personen/Pkw;

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

• Ausgleichsfläche A2

672 m²

#### 6 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird 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 nachfolgende Umweltbericht wurde aus der 15. Flächennutzungsplanänderung übernommen und wurde im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

## 6.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Berglern plant an der Wartenberger Straße ein ca. 0,5 ha großes Sondergebiet für ein Feuerwehrgerätehaus, für Betriebe der Nahversorgung und eine kleine Wertstoffsammelstelle auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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, sowie Stärkung des abwehrenden Brandschutzes und der technischen Hilfsdienste durch die gemeindliche Feuerwehr. 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.

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.

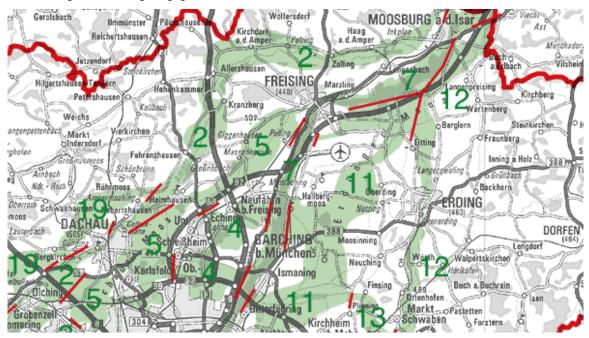
Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. 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.

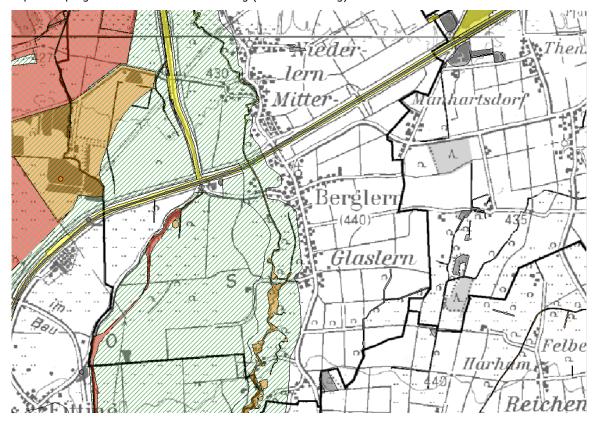
In der näheren Umgebung des Planungsbereichs gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Planungsgebiet liegt auch in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte "Landschaft und Erholung").



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 mit den Feuerwehreinsätzen und dem sonstigen Betrieb des Feuerwehrhauses verbundenen Geräusche treten schon bisher unmittelbar südlich des Sondergebiets, beim bestehenden Feuerwehrstandort an der Bürgermeister-Strobl-Straße auf. Durch die Verlagerung in das Sondergebiet rückt das Feuerwehrhaus von den Wohnhäusern ab. Die Lärmentwicklung der Nahversorgungsbetriebe im südlichen Teil des Sondergebiets kann mit Vermeidungsmaßnahmen eingeschränkt werden. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, um solche Maßnahmen frühzeitig berücksichtigen zu können. Im Hinblick auf einen geplanten Bullenmastbetrieb östlich des Sondergebiets sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs wurden im Bebauungsplanverfahren "Sondergebiet Landwirtschaft" untersucht und durch Standortfestlegungen für Stall und Güllegrube minimiert. Mehr als gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Arbeitnehmer, Kunden und Feuerwehrmitglieder 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 IIIa 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, eine angrenzende landwirtschaftliche Halle und die Baustelle des nebenan entstehenden Supermarktes vorbelastet, so dass Brutreviere von Bodenbrütern dort ausgeschlossen werden können.

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 25 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.³ Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren weniger stark gewachsen als die Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze. 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. 0,6 ha. Im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsfläche und zur Funktion der Nahversorgung und der Feuerwehr für das Wohl der Allgemeinheit ist dieser Zuwachs untergeordnet. Es sind nur gering erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> aus Gemeindedaten Berglern Ausführliche Datengrundlagen 2021, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

## Schutzgut Boden



Der Boden im Bereich des Planungsgebiets ist als eiszeitlich entstandener (teils sandiger), tiefgründiger Lehmboden mittleren Zustands zu bezeichnen. Die künftige bauliche Nutzung der Flächen bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen nahezu irreversibel verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildungen zeigen Ausschnitte aus der Bodenschätzkarte des Bodeninformationssystems Bayern.

## Schutzgut Wasser

In der Änderungsfläche ist ein Grundwasserflurabstand von zeitweise weniger als 3 m anzunehmen. Bei Bodenuntersuchungen ist jedoch an keiner Stelle Grundwasser aufgetreten (siehe Bodengutachten, Anlage zur Begründung). Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Unterkellerte Gebäude dringen wegen des anzunehmenden hohen Grundwasserflurabstands voraussichtlich in das Grundwasser ein. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist jedoch aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Bestands als gering erheblich zu bewerten. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Durch die Planung wird die Ventilationswirkung im Verhältnis zur Ausgangssituation auch auf lokaler Ebene nicht oder kaum spürbar verringert. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Im Sondergebiet ist von einer hohen Flächenversiegelung auszugehen, die aber auf den notwendigen Umfang beschränkt wird. Im Umfeld bleiben große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Aufgrund der geringen Gesamtgebietsgröße kommt es durch die Planung höchstens zu einer geringen Reduktion der Kalt- und Frischluftentstehung. Die Auswirkungen des Baugebiets auf Klima und Luft sind deshalb als nicht erheblich einzustufen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 051 "Münchner Ebene". Das Areal ist fast eben, aufgrund der Lage inmitten vorhandener und geplanter Bebauung und in Nähe des Mittleren Isarkanals größtenteils nicht weit einsehbar. Es liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das geplante Sondergebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbilds eine untergeordnete Erweiterung des Siedlungsbestands. Von gravierenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist nicht auszugehen. Im Bebauungsplan sind Vermeidungsmaßnahmen wie die Einschränkung von Werbeanlagen vorgesehen. Die Landschaft wird insgesamt nur gering erheblich beeinträchtigt.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Westlich 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 südlich 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 mittelfristig ein anderes Einzelhandels- oder Infrastrukturvorhaben geplant würde.

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

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Ergänzung einer Baumreihe entlang der Wartenberger Straße und Pflanzung einer Baumreihe an der inneren Erschließungsstraße zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Lebensraumverbesserung und Verbesserung des Kleinklimas;
- Durchgrünung mit Bäumen innerhalb des Sondergebiets;
- Standort des Feuerwehrgebäudes sowie des Feuerwehrübungsplatzes abseits der Wohnbebauung, um Beeinträchtigungen durch Lärm zu vermeiden;
- Vermeidung erheblicher Lichtimmissionen an benachbarter Wohnbebauung;
- Vorschrift zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung;

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

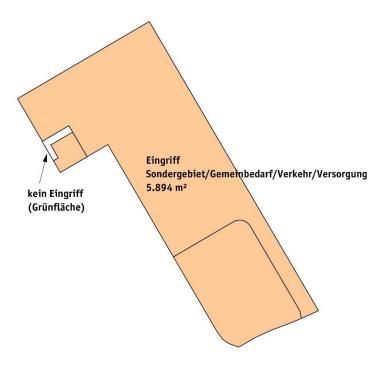
Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Folgende Planungsziele und Maßnahmen dienen der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Die Etablierung einer örtlichen Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist eine Klimaschutzmaßnahme zur Vermeidung verkehrsbedingter CO2-Erzeugung;
- Durchgrünung des Sondergebiets z.B. im Parkplatzbereich mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen;

<sup>&</sup>lt;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, die Fläche für die Trafostation und die Gemeinbedarfsfläche für den Wertstoffhof sind ebenfalls mit einem hohen Versiegelungsgrad anzusetzen (Typ A).



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

• Sondergebiet incl. Verkehrsflächen, Versorgungsfläche und Gemeinbedarfsfläche Eingriff in Ackerflächen; Typ A I

der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.

Eingriffsfläche: 5.894 m²

Ausgleichsfläche:  $5.894 \text{ m}^2 \times 0.3 = 1.768 \text{ m}^2$ 

Somit ist eine 1.768 m² große Ausgleichsfläche erforderlich.

## Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Ein Teil des Ausgleichs soll nördlich des Sondergebiets auf einer 896 m² großen Teilfläche des Flurstücks 350 erbracht werden, im Anschluss an die Ausgleichsflächen für den Supermarkt und die Erschließungsstraße (Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel). 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 Sorten für die Landschaft zu wählen, die entsprechend robust und wenig anfällig gegenüber Krankheiten sind (siehe Sortenliste Festsetzung 8.9). 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 wird eine freiwachsende Hecke am östlichen Rand der Fläche als Vogelschutzgehölz festgesetzt.

Der restliche Ausgleichsbedarf wird auf einer Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Berglern an der Sempt, südlich der Straße Blümelwiese erbracht. Die Gemeinde die Maßnahmen auf der Fläche bereits im Jahr 2004 durchgeführt, so dass eine ökologische Verzinsung der Maßnahmen möglich ist. Es wird eine jährliche Verzinsung von 3 % angesetzt. Im Einzelnen ergibt sich folgende Berechnung:

Ausgleichsfläche 672 m²; Herstellung im Jahr 2004, d.h. 21 Jahre vor der Bebauung des Sondergebiets. Für die Verzinsung können maximal zehn Jahre angerechnet werden, d.h.
 10 x 3 % = 30 % Zins. Die 672 m² große Fläche kann rechnerisch demnach um 30 % auf 874 m² erhöht werden.

Nachfolgend sind die Maßnahmen beschrieben (Auszüge aus dem Ökokonto):

Die Fläche wurde früher als Wiese genutzt. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Sempt begrenzt das Gebiet im Westen und verlief in diesem Teilstück sehr geradlinig und in eher naturferner Ausprägung. Am Ufer waren einige wenige Strauchweiden vorhanden. Die Fließgeschwindigkeit war mittels zweier Abstürze reduziert. Für das Gebiet ergaben sich folgende Maßnahmen und Ziele:

- Die Uferböschungen waren in Teilbereichen abzusenken und mit Eschen, Erlen und Weiden zu bepflanzen.
- Abbau der Absturzbauwerke Errichtung von "rauhen Rampen"
- Initialpflanzungen in den übrigen Bereichen und Entwicklung dieser zu einem naturnahen Bachauenwald.

Sortenliste Streuobst (Quelle: Untere Naturschutzbehörde Landkreis Erding)

Streuobst-Sorten	
Auswahl robuster Sorten,	geeignet für den Landkreis Erding

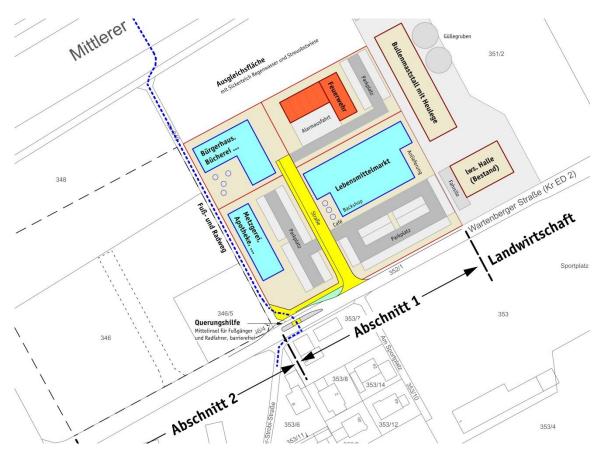
	Pflückreife	Verwendung	Anmerkungen
Kaiser Wilhelm	ab E Sept	T, S, M	sehr anspruchslos, nicht auf schweren, nassen Böden
Bohnapfel	E Okt.	W, M	auch für ungünstige Lagen
Jakob Fischer	A – M Sept.	T, W	sehr frosthart, starkwachsend
Boskoop	ab E Sept.	T, W	nicht für frostgefährdete Lagen, starkwachsend
Rheinischer Winterrambur	M – E Okt.	T, W	nicht für frostgefährdete und trockene Lagen, sonst robust und ertragreich
Wiltshire	M Okt.	T, W, S, M	genügsam, auch für raue Lagen
Brettacher	M – E Okt.	W, S, M, T	warme Böden, lange Vegetationszeit
Danziger Kantapfel	E. Sept.	T, W	anspruchslos
Jakob Lebel	Sept.	T, W, S, M	auch für raue Lagen
Berner Rosenapfel	Okt.	T, W	
Croncels	Sept.	T, W	anspruchslos
Grahams Jubiläumsapfel	M Sept.	W, T	auch für raue Lagen
Schweizer Orangenapfel	Okt.	Т	geschützte Lagen
Welschisner	M Okt.	W	sehr frosthart, auch für raue Lager
Lohrer Rambur	M Okt.	W, M	anspruchslos
Maunzenapfel	Okt.	W, M	sehr robust

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

	Genußreife	Verwendung	Anmerkungen	
Gute Graue	Sept.	T, W	robust gegenüber Frost und Krankheiten	
Gellerts Butterbirne	Sept./Okt.	T, W, S	starkwüchsig, geringe Wärmeansprüche	
Alexander Lucas	Okt. – Nov.	T, W	ziemlich schorffest	
Schweizer Wasserbirne			anspruchsios an Klima und Boden	
Doppelte Philippsbirne	Sept./Okt.	T, W, S	frosthart, kaum Schorf	
Pastorenbirne	OktDez.	W, T	anspruchslos, gut lagerfähig	
Bosc's Flaschenbirne	Sept. – Nov.	T, W	wenig anfällig für Spätfröste	
Großer Katzenkopf	DezJuni	W, M	wenig Ansprüche an Boden un Klima, starkwachsend,	
Gelbmöstler	Sept.	M	anspruchsios, sehr fruchtbar,	
Oberöstereichische Weinbirne	Sept./Okt.	M, W	anspruchslos, sehr frosthart	
T= Tafelsorte, W= Wir	tschaftssorte	S= Saft M= Mo	et	
Zwetschgen/ Rene				
Hauszwetschg		• G	roße grüne Reneklode	
Schönberger			Oullins Reneklode	
Wangenheime		hge		
Sauerkirschen				
Sauerkirschen  • Beutelspacher	r Rexelle			

## 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 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 (SO2) und die Möglichkeit, das Gerätehaus später erweitern zu können. Die Varianten 2 und 3 wurden deshalb nicht weiterverfolgt.

Grenzlinie Flächennutzungsplan

6. LAGE DES BAUKÖRPERS AUF DEM GRUNDSTÜCK

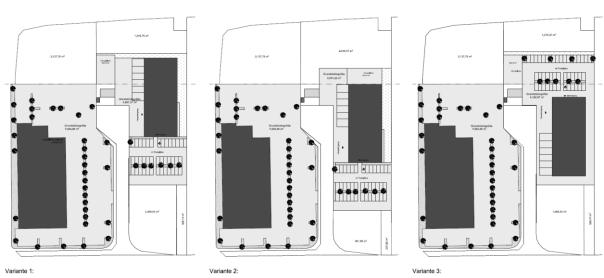


Abbildung: Standortvarianten Feuerwehrgerätehaus Berglern (BBV-Architekten, Landshut)

## 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 Auswirkunge		cungen	
	gering	mäßig	hoch
Mensch	Х		
Tiere und Pflanzen	Х		
Fläche	Х		
Boden			Х
Wasser	Х		
Klima und Luft		unerheblich	
Landschaftsbild	Х		
Kultur- und Sachgüter		X	

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

## 6.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München Karte 3 Landschaft und Erholung Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-WEB (Online-Viewer)
   Baverisches Landesamt für Umwelt, Stand 2023
- 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 2023
- Bayerischer Denkmalatlas
   Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2023

#### 7 Hinweise

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

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 Gasund Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. 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 Grundschutz 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.
- Der geplante Standort für das Feuerwehrgerätehaus kann die Einhaltung der Hilfsfrist nicht verbessern, verschlechtert sie aber auch nicht wesentlich. Es bleiben Bereiche der Gemeinde, in denen voraussichtlich die Sicherstellung der Hilfsfrist nicht erfolgen kann.

- Die für das Feuerwehrgerätehaus vorgesehene Fläche von ca. 2.800<sup>5</sup> m² kann grundsätzlich ausreichend sein. Es wird hierbei von den aktuell vorhandenen vier Einsatzfahrzeugen und einer Erweiterungsmöglichkeit, Schwarz-/Weiß-Trennung, Parkplätzen für die Feuerwehrangehörigen (entsprechend der Sitzplätze in den Einsatzfahrzeugen) mit getrennter Zufahrt, Stauraum, Übungshof usw. ausgegangen. Der konkrete Bedarf ist anhand einer fortgeführten Feuerwehrbedarfsplanung und den Vorgaben der DIN 14092-1 Feuerwehrhäuser Teil 1: Planungsgrundlagen, der DGUV-Vorschrift 49 "Feuerwehren", der DGUV-Regel 105-049 "Feuerwehren", der DGUV-Information 205-008 "Sicherheit im Feuerwehrhaus" und den Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinien zu beurteilen.
- 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)

- Der abwehrende Brandschutz sowie der technische Hilfsdienst und ggf. Sicherheitswachen sind im Allgemeinen, aber nicht flächendeckend sichergestellt. Es ist möglich, dass bestimmte Bereiche innerhalb der Gemeinde aufgrund des neuen Standortes bzw. aufgrund der Lage an der Stichstraße nicht ausreichend schnell erreicht werden können, z.B. Randlagen der Gemeinde wie Mooslern, Heinrichsruh und Teile der Staatsstraße 2331.
- Die Feuerwehr geht von einem Flächenbedarf von mehr als 2.800 m² aus. Das Gerätehaus ist für vier Einsatzfahrzeuge zzgl. zwei weiteren Fahrzeugen als Erweiterungsmöglichkeit zu bemessen. Außerdem sind eine Waschhalle, Schwarz-Weiß-Trennung, ausreichend Parkplätze für Feuerwehrangehörige mit getrennter Zufahrt, ausreichend Lager- und Stauraum sowie ein Übungshof einzuplanen.
- Der Bedarf sollte konkret anhand einer fortgeführten Feuerwehrbedarfsplanung und den Vorgaben der DIN 14092-1 Feuerwehrhäuser – Teil 1: Planungsgrundlagen, der DGUV-Vorschrift 49 "Feuerwehren" der DGUV-Regel 105-049 "Feuerwehren", der DGUV-Information 205-008 "Sicherheit im Feuerwehrhaus" und den Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinien bestimmt werden.
- 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 (Landesamt für Denkmalpflege)

- Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesamtes folgendes Bodendenkmal: D-1-7637-0529, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. Der Änderungsbereich überlagert bekannte Teilflächen des oben genannten Bodendenkmals. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei weitere Bodendenkmäler (D-1-7637-0001, D-1-7637-0229), welche sich ohne weiteres bis ins Plangebiet erstrecken könnten.
- 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.

22

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Diese Grundstücksgröße war im Flächennutzungsplan vorgesehen.

## 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. Innerhalb der Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig.
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind die Werbeanlagen so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
- Anpflanzungen entlang Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

#### • Eigene Planungen und Maßnahmen

o 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 schließt den Bereich der freien Strecke der Kreisstraße ED 2 bei Abschnitt 100 von Station 0,129 bis Station 0,204 bis Station 0,270 ein.
- Die Erschließung der Grundstücke des Baugebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen. Eine Ausnahme hiervon kann für die zusätzliche Zu-/Ausfahrt am östlichen Rand des Bauleitplangebietes für die Anbindung an das Feuerwehrhaus genehmigt werden (Abschnitt 100 Station 0,267). Diese Zu-/Ausfahrt ist in Abstimmung mit der unteren Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Erding so zu beschildern, dass sie nur von den Einsatzkräften genutzt werden kann. Die Zu-/Ausfahrt soll nur im Ausnahmefall genutzt werden, wenn die Stichstraße überlastet ist. Die reguläre Erschließung sowohl des Feuerwehrhauses als auch des zugehörigen Parkplatzes muss über die Stichstraße erfolgen.
- 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 sollte auf einer 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).

## Sichtfelder

- 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. Einzelnstehende 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 Anfahrsichten (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.

## Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

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. Dies ist im baurechtlichen Antragsverfahren als auch im Freistellungsverfahren zu beachten. 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.

## Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)

- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt die Gemeinde Berglern die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungsanlagen.
- Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser gefordert werden hat die Gemeinde den Bedarf zu sichern und zu finanzieren. Die gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.

## Landratsamt Erding, SG 42-2 Wasserrecht

- Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.
- Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.

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

• Im Planungsgebiet liegen keine uns bekannten Altlastenverdachtsflächen. Nach der vorliegenden orientierenden umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung vom 20.11.2019 ergeben sich für den Wirkungspfad Boden -> Mensch keine Hinweise auf eine potentielle Gefährdung bzw. altlastenrelevante Belastung. Im Bereich des Wirkungspfades Boden -> Grundwasser werden die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung nicht überschritten.

• Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

#### Telefonversorgung (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom Deutschland GmbH 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.
- Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für die geplanten Neuausweisungen von Baugebieten ist die Telekom zu beteiligen.
- Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig vor Beginn von konkreten Baumaßnahmen mit der Telekom in Verbindung setzt.

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

- Das im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegende unbebaute Grundstück mit der Fl.-Nr.: 350/0 befindet sich innerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen (EGG) des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos, im Systembereich B2. Das bedeutet, es darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden.
- Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder anderweitig schadlos zu beseitigen. Bei der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Toilettenspülung wäre dann der Abwasserzweckverband Erdinger Moos zu informieren.
- Im Zuge der abwassermäßigen Erschließung des angrenzenden Sondergebietes (Lebensmitteleinzelhandel) wurden in Absprache mit der Gemeinde Berglern, gleichzeitig die künftigen Parzellen im Umgriff des Abschnitt 1 erschlossen. Aufgrund der ursprünglichen Festlegungen, die Fl.-Nr.: 350/0 in drei Bauparzellen zu teilen, ist gemäß unserer Entwässerungssatzung für jede Parzelle ein Grundstücksanschluss errichtet worden (§ 8 Abs. 2 Satz 4 EWS). Eine weitere Erschließungspflicht seitens des AZV besteht somit nicht.
- Nun ist im B-Plan-Entwurf vom 02.02.2024 geplant, dass im nördlichen Teil des Sondergebietes
  (SO 1) das neue Feuerwehrhaus und südlich davon ein Parkplatz für die Einsatzkräfte entstehen
  soll. Für das vorgenannte Grundstück wären somit, entgegen unserer Entwässerungssatzung, zwei
  Grundstückanschlüsse vorhanden (§ 8 Abs. 2 Satz 4 EWS). Der nicht benötigte Grundstücksanschluss wird fachgerecht durch den Abwasserzweckverband Erdinger Moos verschlossen.

## 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.

## Hochwasser und Überschwemmungen

 Zur Vermeidung von Risiken ist ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten.

## Gasversorgung (Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Erding)

• Im betroffenen Bereich sind bereits Gasstichleitungen vorhanden.

## Landwirtschaft (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding)

- Der Planungsbereich grenzt östlich an das Sondergebiet Landwirtschaft. Der Grundstückseigentümer führt innerörtlich einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung und plant die Erweiterung seines Betriebes im Sondergebiet Landwirtschaft. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in der Aus-übung und Entwicklung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.
- Die Parkplatzfläche und die Notfallausfahrt der Feuerwehr sollen asphaltiert werden. Dieser Bereich grenzt direkt an die Grundstücksgrenze des Sondergebiets Landwirtschaft. Zur Absicherung seines landwirtschaftlichen Grund-stücks wird vom Grundstückseigentümer eine Stützwand gefordert.
- Vom landwirtschaftlichen Betrieb und von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.
- Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren Erreichbarkeit muss weiterhin gewährleistet sein.

## Landwirtschaft (Bayerischer Bauernverband)

- wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die Landwirte dürfen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Beschränkungen erfahren.
- Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. 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.
- Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Verkehrsfläche und Bebauung nimmt immer weiter zu. Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht gezogen werden, um die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.
- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Ausgleichsflächen sollten immer dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

## Abfallentsorgung (Landratsamt Erding, Fachbereich 13, Abfallwirtschaft)

• Es gilt die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding. Kommunale Abfallbehältnisse sind dort zur Leerung bereitzustellen wo sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert bzw. abgeholt werden können. Für den Bereich "weitere Nahversorgungsbetriebe" ist dies die angrenzende Kreisstraße. Die Bereitstellung wäre auch an der unmittelbar westlich angrenzenden Stichstraße möglich, wenn die Behältnisse auf gleicher Höhe mit dieser bereitgestellt werden können. Es kann erwogen werden Bereitstellungsbereiche auszuweisen.

## Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Die geplanten Gehölzpflanzungen in den Festsetzungen 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.
- Damit die Funktion der geplanten Hecke und die Eignung als Lebensraum für verschiedene Tierarten gewährleistet werden kann, sind aus naturschutzfachlicher Sicht mindestens 3-reihige Gehölzstrukturen zu pflanzen, auch um eine ökologisch sinnvolle Entwicklung zu erreichen. Die Abstände der Reihen bzw. in der Reihe sollten mindestens 1,50m betragen.
- Auf den Art. 9 Satz 4 BayNatSchG wird aufmerksam gemacht. Demnach 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).

#### Zusammenfassung 8

Mit dem Bebauungsplan Wartenberger Straße – Abschnitt 1 schafft die Gemeinde Berglern Baurecht für ein neues Feuerwehrgebäude und für weitere Nahversorgungsbetriebe 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

٠.	4. DIN EN 12201 2 "Straßenheleuchtung. Teil 2: Perschnung der Gütemerkmale"			
7.4	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			
	•	erer, Erster Bürgermeister		