



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan Gewerbegebiet Glaslern
3. Änderung
Begründung

29. Januar 2015

Inhaltsverzeichnis

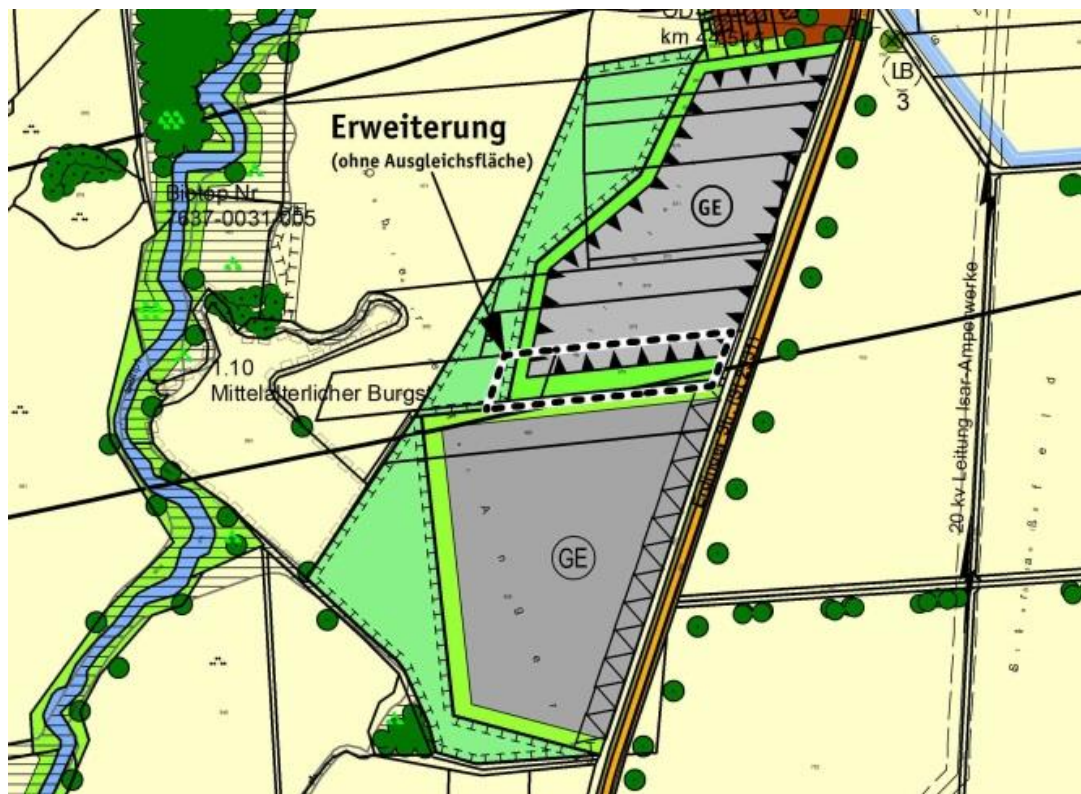
1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglern	4
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
2	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	5
3	Städtebauliches Konzept.....	5
3.1	Parzellierung und Erschließung	5
3.2	Immissionsschutz	6
3.3	Löschwasserversorgung	7
3.4	Grünordnung und ökologischer Ausgleich	8
4	Flächen	8
5	Umweltbericht	9
5.1	Einleitung	9
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	10
5.4	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben	10
5.5	Relevanzprüfung Artenschutz	11
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
5.7	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung	12
5.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
5.9	Methodik, Kenntnislücken	13
5.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	13
5.11	Zusammenfassung und Erklärung zum Umweltbericht.....	13
6	Artenliste für die Festsetzungen 7.1 ff.	14
7	Hinweise.....	14
8	Zusammenfassung	16

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglern

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 zehnmal geändert. Für das Gewerbegebiet Glaslern wurde im Jahr 2011 der Bebauungsplan aufgestellt. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 5. Juni 2014 die Durchführung dieser 3. Bebauungsplanänderung zur Erweiterung des Gewerbegebiets beschlossen.

Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet, als Grünfläche und zu einem kleinen Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (siehe Abbildung; Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn auch – bedingt durch die schrittweise Erweiterung – keine vollständige Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanarstellung besteht.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, September 2013) und im Regionalplan München (RP, Stand November 2012) festgelegt. Für die vorliegende Planung sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze einschlägig.

Die Planung entspricht den Zielen zur Entwicklung der **Wirtschaft**:

- LEP G 5.1 „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“
- RP B II Z 2.1 „... Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.“
- RP B II G 5.2.1 „Eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit soll eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten beitragen.“

Die Planung entspricht auch den Zielen zur **Siedlungsstruktur**, die vor allem auf eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung mit vorrangiger Nutzung von Innenentwicklungspotentialen ausgerichtet sind:

- LEP G 3.1 „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- LEP G 3.2 „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- LEP Z 3.3 „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Hinblick auf das landesplanerische Anbindungsgebot kritisch gesehen, dass der erste Abschnitt des Gewerbegebiets nicht im Norden am bestehenden Ortsrand entstand, sondern im Süden – abgesetzt vom Ortsrand. Mit der vorliegenden Planung verringert sich die Lücke zwischen dem früheren Ortsrand und dem Gewerbegebiet. Die Planung trägt dazu bei, dass das Gewerbegebiet nach und nach mit dem Ort zusammenwächst, wie es im Flächennutzungsplan dargestellt ist (siehe Abbildung auf Seite 3). Die Anbindung an die bestehende Straße und die Ver- und Entsorgungsleitungen ermöglicht eine flächensparende Siedlungsentwicklung.

Für gewerbliche Nutzungen kommen aus Gründen des Immissionsschutzes Standorte innerhalb zusammenhängender Siedlungsflächen nicht in Betracht. Es gibt dafür keine Innenentwicklungspotentiale oder Möglichkeiten zur Umnutzung oder Nachverdichtung in Berglern.

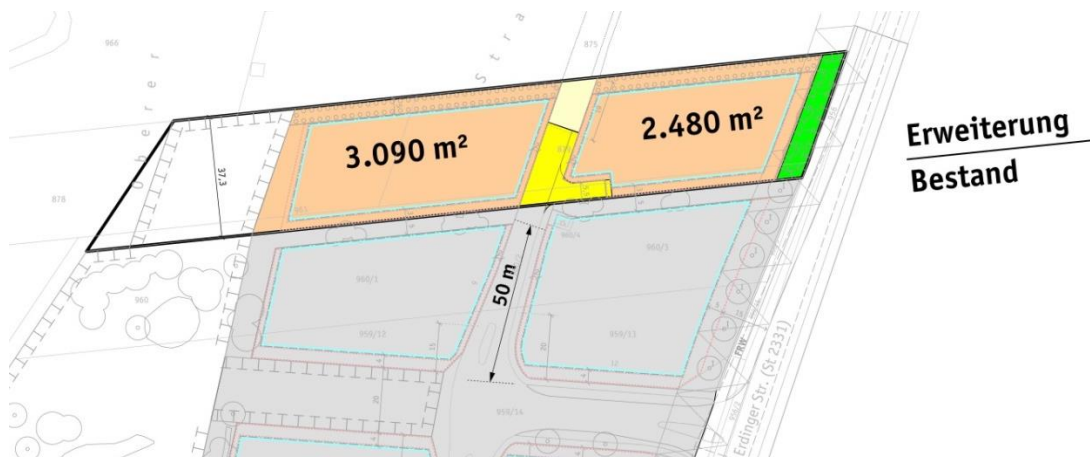
2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Drei Jahre nach der Aufstellung des Bebauungsplans sind alle Gewerbegrundstücke verkauft und fast vollständig bebaut. Mit der Bebauungsplanänderung soll das Gewerbegebiet nach Norden erweitert werden. Die Erweiterung ist sowohl im Flächennutzungsplan, als auch im System der Erschließung angelegt. Anlass für die Erweiterung sind Anfragen nach Gewerbegrundstücken in Berglern. Die Gemeinde verfügt über keine Gewerbeflächen. Mit der schrittweisen Erweiterung des Gewerbegebiets Glaslern fördert die Gemeinde die örtliche Wirtschaft und den Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Parzellierung und Erschließung

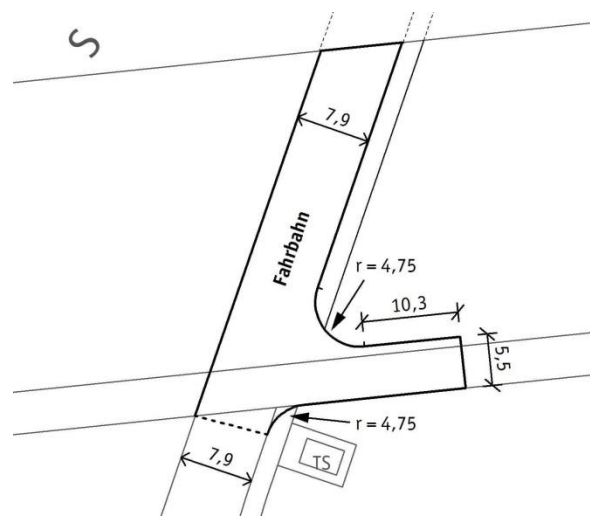
Zur Erschließung der Erweiterungsfläche soll die Stichstraße „Zum Burgstall“ nach Norden fortgesetzt werden. Sie verlängert sich dadurch von ca. 55 m auf 80 m bei einem - vorerst ausreichenden - Teilausbau oder 100 m bei einem vollständigen Ausbau bis zum nördlichen Gebietsrand. Die Länge macht eine Wendeanlage erforderlich, damit Fahrzeuge nicht über die lange Strecke rückwärts zur Kreuzung fahren müssen. Eine Wendeschleife, wie sie am südlichen Ende der Straße angelegt wurde, benötigt allerdings viel Fläche und soll deshalb erst bei einer späteren, nochmaligen Gebietserweiterung entstehen.



Für die aktuelle Erweiterung ist ein platzsparender Wendehammer nach den Vorgaben der Kreisbrandinspektion Erding und dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Erding ausreichend (siehe Abbildung unten). Feuerwehr- und Müllfahrzeuge sowie sonstige Lkws bis zu 10 m Länge können auf dem Wendehammer im öffentlichen Straßenbereich wenden. Umkehrmöglichkeiten für größere Fahrzeuge wie Lastzüge, Sattelzüge oder Busse müssen die Gewerbebetriebe bei Bedarf auf dem eigenen Grundstück anlegen.

Wenn das Gewerbegebiet langfristig nochmals nach Norden vergrößert wird und dort eine Wendeschleife entsteht, ist dieser Wendehammer nicht mehr notwendig. Er kann dann wieder abgebaut und die Fläche anderweitig genutzt werden, z.B. als Parkplatz und Grünfläche oder als Erweiterung eines angrenzenden Baugrundstücks. Um diese Nachnutzung zu ermöglichen, dürfen von der Wendefläche aus keine Grundstückszufahrten entstehen - sonst müsste die Fläche dauerhaft als öffentliche Verkehrsfläche bestehen bleiben.

Die sonstigen Erschließungsanlagen für Wasser, Abwasser, Strom etc. werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als Erweiterung der vorhandenen Anlagen hergestellt.



Die zusätzliche Gewerbefläche ist ca. 5.500 m² groß und wird durch die Straße in zwei Parzellen geteilt. Diese Parzellen mit ca. 3090 m² und 2.480 m² Fläche können kaum weiter aufgeteilt werden, weil sie nur 37 m breit sind. Eine Teilung senkrecht zur Straße, bei der beide Teile an der Straße anliegen, würde sehr schmale Parzellen ergeben. Eine Teilung parallel zur Straße ist allerdings nicht auszuschließen, wenn für die Hinterlieger Zufahrten entstehen, die den Anforderungen der Art. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung entsprechen. Ungeachtet dieser Überlegungen liegen die Grundstücksgrößen im Rahmen der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken.

3.2 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Zum Schutz umliegender Wohnbebauung vor Lärm sind im Bebauungsplan Lärmkontingente festgesetzt, die die Lärmemission der Gewerbebetriebe begrenzen. Diese Kontingente gelten auch auf den neuen Gewerbeflächen. Da sich die Lärmkontingente auf die Größe der Gewerbegrundstücke beziehen, führt eine Vergrößerung des Gewerbegebiets zu einer höheren zulässigen Gesamtemission. Für die vorliegende Gewerbegebietserweiterung wurde überprüft, ob die Erhöhung der Gesamtemission zusätzliche Schutzmaßnahmen oder Einschränkungen gegenüber der umliegenden Wohnbebauung erfordert.



Die Emissionskontingente wurden im Dezember 2008 auf der Grundlage des damaligen Bebauungsplanentwurfs festgelegt (Hook-Farny-Ingenieure, BGL-1666-01 / E_1666-01_1.doc vom 18. Dezember 2008; Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Entwurf vom 18. Dezember 2008, siehe Abbildung).

Die Gewerbegebietsflächen waren damals 2,96 ha groß geplant. Die mit Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen waren 26.200 m² groß (15.300 m² im nördlichen Teil, 10.900 m² im südlichen Teil). Für diese überbaubaren Grundstücksflächen wurden die Emissionskontingente konzipiert.

Im späteren Planungsverlauf wurden die Gewerbeflächen und überbaubaren Grundstücksflächen verkleinert, um Platz für gebietsinterne Erschließungsstraßen zu schaffen, die eine kleinteiligere Parzellierung ermöglichen. Die Emissionskontingente blieben dabei jedoch unverändert.

Nach der jetzt geplanten Erweiterung liegen die überbaubaren Grundstücksflächen noch unter dem damaligen Ansatz: sie betragen in der vorliegenden Planfassung insgesamt 23.977 m².

Die bisherigen Emissionskontingente als Summe der Immissionswertanteile ergaben zudem an den maßgeblichen Immissionsorten südlich und nördlich des Plangebietes Unterschreitungen der zulässigen Richtwerte um mindestens 8 dB am Tage und mindestens 4 dB nachts. Eine überschlägige Berechnung der unteren Immissionsschutzbehörde mit der geplanten Erweiterung Richtung Norden und den bisherigen Emissionskontingenten - also mit einer relativ geringen Erhöhung der Emissionen und einer ebenfalls geringen Änderung des Abstands ergab, dass auch die Immissionswerte nur moderat, um ca. 1 dB steigen. Unter der Voraussetzung, dass weiterhin keine relevante gewerblich bedingte Lärmvorbelastung zu berücksichtigen ist, kann aus fachlicher Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde auf eine Fortschreibung des Gutachtens verzichtet werden. Da im Umfeld keine immissionsrelevanten Vorhaben entstanden sind, werden keine weiteren Untersuchungen angestellt und keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen oder Einschränkungen geplant.

3.3 Löschwasserversorgung

Im Gewerbegebiet werden überwiegend Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 nach Art. 2 BayBO entstehen (Gebäude mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel von höchstens 7 m). Die in diesem Baugebiet möglichen Grenzabstände der Gebäude erfordern nach Art. 30 BayBO die Ausbildung der Dächer als „harte Bedachung“, d.h. die Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein.

Das DVGW-Arbeitsblatt 405 stuft die Brandausbreitungsgefahr für eine solche Bebauung als „mittlere Brandausbreitungsgefahr“ ein. Der Löschwasserbedarf für das hier geplante Gewerbegebiet mit einer mittleren Brandausbreitungsgefahr beträgt nach dem DVGW-Arbeitsblatt 96 bis 196 m³/h (=1.600 bis 3.200 l/min), je nachdem wieviel Geschossfläche im Gewerbegebiet entsteht. Das Löschwasser soll für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Richtwert beschreibt den Löschwasserbedarf für den Grundschutz, d.h. für die zulässigen Gebäude ohne erhöhtem Sach- oder Personenrisiko.

Im Gewerbegebiet Glaslern ist aufgrund der geringen Geschoss- und Geschossflächenzahl der bisher entstandenen Gebäude von dem niedrigeren Richtwert der Spanne auszugehen, also von 96 m³/h für den Grundschutz. Diese Löschwassermenge kann der Wasserzweckverband Berglerner Gruppe derzeit über die Trinkwasserversorgung bereitstellen.

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, stelle 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.

In einem geringen Umfang sind solche Objekte im Gewerbegebiet vorhanden (Holzlager, Palettenfertigung). Anlässlich der Gewerbegebietserweiterung ist in der Ausführungsplanung zu prüfen, ob die bisherige Löschwassermenge von 96 m³/h noch ausreicht, oder ob zusätzlich Löschwasser bereitgestellt werden muss. Für eine zusätzliche Löschwasserversorgung können Löschwasserbrunnen oder -Behälter errichtet werden. Die Versorgung über die Trinkwasserleitung kann nach Auskunft des Wasserzweckverbands nicht erhöht werden.

3.4 Grünordnung und ökologischer Ausgleich

Das Konzept des bisherigen Bebauungsplans wird grundsätzlich fortgesetzt, aber im Detail verändert:

- Eingrünung entlang der Staatsstraße mit einer Reihe aus Großbäumen
Anders als bisher soll die Baumreihe auf öffentlichen Flächen entstehen, um eine rasche Umsetzung ohne die Anwendung von Pflanzgeboten zu ermöglichen. Abweichend zur bisherigen Festsetzung wird für die Baumreihe nicht mehr die Baumart Esche vorgeschrieben, weil inzwischen von der Pflanzung von Eschen wegen des fortschreitenden Eschentriebsterbens abgeraten wird. Diese Änderung betrifft auch den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Eingrünung des nördlichen Gebietsrandes auf den privaten Baugrundstücken
Abweichend zur bisherigen Festsetzung wird die Eingrünung nicht als private Grünfläche, sondern als Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt (Festsetzung Nr. 7.7). Die Flächen können somit bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche aus der Grundflächenzahl einbezogen werden. An der Pflicht zur Bepflanzung der Flächen ändert das nichts.
- Ökologische Ausgleichsfläche am westlichen Gebietsrand Richtung Sempt
Die Gewerbegebietserweiterung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, der – soweit keine Vermeidung und Minimierung möglich ist – ökologische Ausgleichsmaßnahmen erfordert. Die Ausgleichsfläche ist als Fortsetzung der bestehenden Ausgleichsfläche mit den gleichen Entwicklungszielen und Maßnahmen geplant.
- Ergänzend wird auch die Großbaumreihe entlang der Staatsstraße als Ausgleichsmaßnahme einbezogen. Ein Widerspruch zur straßenrechtlich gebotenen Freihaltung von Anbauverbotszonen entsteht daraus nicht. Die Fläche bleibt im Eigentum der Gemeinde Berglern. Sollte sie für einen Umbau der Staatsstraße (z.B. zusätzliche Gebietseinfahrt) benötigt werden, kann die Ausgleichsfläche verlegt werden.

4 Flächen

Der Entwurf sieht eine 0,79 ha große Erweiterungsfläche vor. Es handelt sich um das Flurstück 879 und Teile der Flurstücke 878 und 961, Gemarkung Berglern. Die Fläche umfasst verschiedene Nutzungen:

<i>Fläche der Nutzungen</i>	<i>bisher</i>	<i>Erweiterung</i>	<i>zukünftig</i>
<i>Gesamt</i>	57.219,2 m ²	7.870,4 m ²	65.089,6 m ²
Gewerbegebiet	24.582,1 m ²	5.576,4 m ²	30.158,5 m ²
private Grünfläche	4.716,0 m ²	0,0 m ²	4.716,0 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (incl. Staatsstraße)	10.900,9 m ²	494,8 m ²	11.395,7 m ²
ökologische Ausgleichsfläche	17.020,2 m ²	1.799,2 m ²	18.819,4 m ²

5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Der Umweltbericht gibt den derzeitigen Stand wieder und wird im Lauf des Verfahrens fortgeschrieben.

5.1 Einleitung

Wie oben beschrieben soll das Gewerbegebiet Glaslern erweitert werden. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind v.a. folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern 2004
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung wurde zum vorliegenden Bereich bereits ein Umweltbericht erstellt. Bei der 5. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht für den südlich angrenzenden Teil erstellt (bisheriges Gewerbegebiet). Aufgrund der Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich die vorliegende Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen. Ein Scopingtermin / Fachstellengespräch fand aufgrund der sensiblen Lage des Gewerbestandorts am 4. Dezember 2007 im Landratsamt Erding statt. Darin konnten bereits im Vorfeld straßenplanerische, immissionschutzfachliche, wasserrechtliche und naturschutzfachliche Belange sowie die Detaillierung der Umweltprüfung abstimmt werden.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme wurde dem Umweltbericht des bisherigen Bebauungsplans entnommen und für die Gewerbegebietserweiterung aktualisiert und ergänzt.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	landwirtschaftliche Fläche, derzeit als Acker genutzt; biotopkartierter Graben im Westen; ursprüngliche Semptaulandschaft, ehemalige Niedermoorfläche, Feuchtstandort	Mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz durch die derzeitige intensive Ackernutzung; je näher zur Sempt, desto wertvoller
Boden und Geomorphologie	Ackerbauliche Bodenstruktur, keine Versiegelung; ursprünglich Böden der Semptau; Grünlandstandort	Mittlere Bedeutung, da ehemaliger Feuchtstandort
Wasser	Lage im Nahbereich des Fließgewässers Sempt, Grundwassernähe	Mittlere Bedeutung da Grundwassernähe und Nähe zum Fließgewässer Sempt
Klima und Luft	Talraumlage; Sempt mit Klimaausgleichsfunktion	Mittlere Bedeutung, da derzeit unversiegelt
Landschaftsbild und Erholung	freier Blick in die Semptlandschaft, derzeit kein Anschluss an bestehenden Ortsrand; inzwischen Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet;	Mittlere Bedeutung
Mensch, Gesundheit und Erholung	keine Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft	Mittlere Bedeutung

Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmal D-1-7637-0504 betroffen (Siedlung des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Brandbestattungen der Urnenfelderzeit.)	Hohe Bedeutung
-----------------------	--	----------------

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn das Gewerbegebiet nicht erweitert wird, wird die dortige Fläche weiter landwirtschaftlich und im Süden als Feldweg genutzt. Die Gemeinde kann der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken dann nicht ausreichend gerecht werden.

5.4 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben

Die Umweltauswirkungen werden in drei Stufen bewertet: gering, mäßig und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut	Auswirkungen	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben, ggf. mit Vorschlägen zur Minimierung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	mäßig erheblich	Durch die Bebauung geht ein potentieller Feuchtstandort/ Auenlebensraum verloren, der zwar derzeit landwirtschaftlich genutzt ist. Diese Lebensräume haben mittlere Bedeutung. Minimierung: Abstand zur Sempt; Lage der Ausgleichsflächen im Westen; Eingrünung;
Boden und Geomorphologie	hoch erheblich	Dauerhafte flächige Versiegelung von Flächen; Veränderung der Bodenstruktur;
Wasser	mäßig erheblich	Durch die Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt; weitere Beeinträchtigungen siehe Boden; Minimierung: Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken;
Klima und Luft	gering erheblich	Großflächige Versiegelung; Veränderung des Lokalklimas; Minimierung: Lage der Ausgleichsflächen vor Ort; Anpflanzung von auentypischen Gehölzen; Schaffen von kleinklimatisch wirksamen Feuchtstandorten/Mulden
Landschaftsbild und Erholung	gering erheblich	Lage in der freien Landschaft, derzeit kein Anschluss an bestehende Bebauung; Minimierung: Eingrünung; Baumzeile entlang der Staatsstraße
Mensch, Gesundheit und Erholung	gering erheblich	Geringe Bedeutung für die Erholung, da derzeit keine Wanderwege o.ä. an der Sempt vorhanden sind; fuß- und radläufiger Verbindungsweg parallel zur Staatsstraße bleibt erhalten; Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbe; Minimierung: Erhalt des Grünstreifens zwischen Staatsstraße und Fuß- und Radweg als trennendes und sicheres Element; Festsetzen von Emissionskontingenten
Kultur- und Sachgüter	hoch erheblich	Im Planungsgebiet ist voraussichtlich ein Bodendenkmal vorhanden;
Wirkungsgefüge untereinander	mäßig erheblich	Vor allem Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Wasser, Flora/Fauna

5.5 Relevanzprüfung Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung anzuwenden. Wegen des Gebietscharakters und der vorhandenen Naturlandschaft im Planungsgebiet sind ausschließlich ackerbrütende Arten wie Feldlerche, Kiebitz oder Schafstelze zu betrachten. Es liegen keine signifikanten Hinweise oder Nachweise auf die Nutzung des Planungsgebiets durch die relevanten Arten vor. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass es streng geschützten Arten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dient. Das Plangebiet stellt für einige Arten der Tabelle 3 ein potenzielles Nahrungshabitat dar. Reine Nahrungshabitats sind jedoch nicht prüfungsrelevant.

Dass empfindliche Wiesenbrüter, wie Feldlerche, Wiesenschafstelze, Kiebitz oder Großer Brachvogel im Plangebiet brüten, ist aufgrund der hohen Nutzungsintensität nicht zu erwarten. Zudem besteht eine hohe Vorbelastung durch die Staatsstraße 2331, das angrenzende Gewerbegebiet und die umgebenden landwirtschaftlichen Wege. Durch die Gebäude im Gewerbegebiet besteht eine erhebliche Scheuchwirkung für Offenlandvögel im gesamten Planungsgebiet, das an keiner Stelle weiter als 40 m vom Gewerbegebiet entfernt liegt. Hinsichtlich der entstehenden Störwirkung der Gewerbegebietserweiterung ist zu berücksichtigen, dass durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Flächen der Nutzung entzogen werden, die als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung stehen.

Für die relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung können Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG deshalb mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen:

- Eingrünung im Westen und Norden;
- Enge Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet;
- Zum Schutz möglicher Bodendenkmäler werden Verdachtsflächen im Rahmen der Erschließungsmaßnahme sondiert. Das weitere Vorgehen orientiert sich am Ergebnis der Sondierung.

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes¹ 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 Elemente der vorliegenden Planung dienen der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Die Anbindung an vorhandene Infrastruktur trägt zur Vermeidung von verkehrsbedingtem Kohlendioxid ausstoß bei.
- Die zu pflanzenden Bäume binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid aus der Atmosphäre.
- Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Starkniederschläge wirken sich damit nicht auf die Kanalisation aus.

Die Erschließung von Baugebieten ist immer mit einem Verbrauch fossiler Energie bei der Gewinnung und Herstellung der Baustoffe und beim Einbau vor Ort verbunden, der zwangsläufig Kohlendioxid erzeugt. Deshalb ist folgender Planungsaspekt ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz: die Gemeinde Berglern erweitert ihr Gewerbegebiet nachfrageorientiert und schrittweise. Während andernorts erschlossene Gewerbegebiete leer stehen, gibt es für die hier überplanten Flächen bereits konkrete Nachfragen.

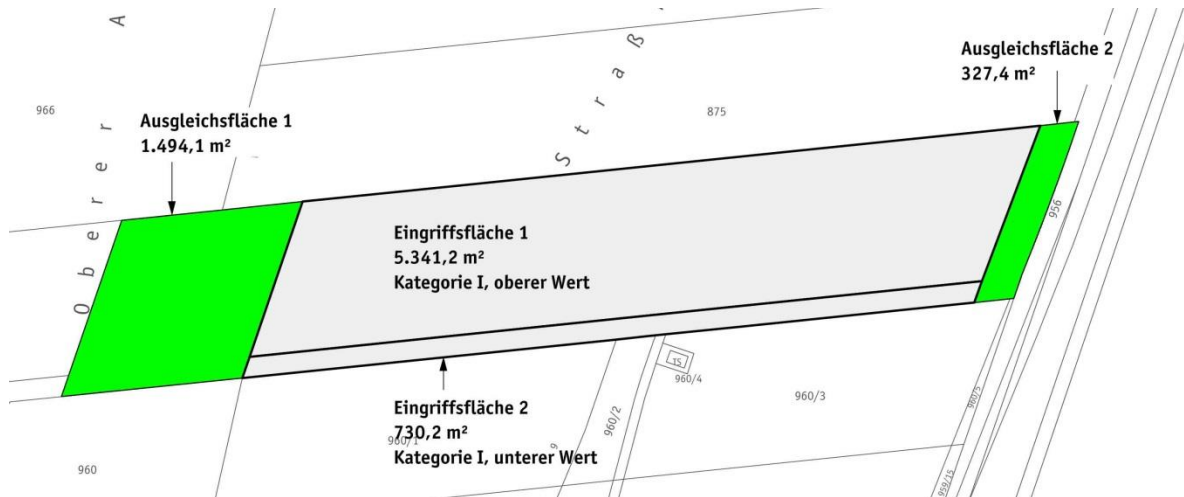
¹ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

5.7 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung

Die Fläche, in die eingegriffen wird, besteht aus zwei Teilbereichen, deren Ausgangszustand unterschiedlich zu bewerten ist:

- Fläche 1: Ackerfläche ohne Randsäume, jedoch ehemalige Semptau-/Niedermoorboden, somit Kategorie I, oberer Wert;
- Fläche 2: Feldweg, somit Kategorie I, unterer Wert

Der Eingriff ist für das Gewerbegebiet mit der Eingriffsschwere Typ A - hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad – zu klassifizieren.



Die Eingriffsfläche ist 6.071 m² groß. Bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriffsfläche 1: A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6; gewählt 0,3
Eingriffsfläche: 5.341,2 m²
Ausgleichsfläche: 5.341,2 m² x 0,3 = 1.602,4 m²
- Eingriffsfläche 2: A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6; gewählt 0,3
Eingriffsfläche: 730,2 m²
Ausgleichsfläche: 730,2 m² x 0,3 = 219,1 m²
- Ausgleichsfläche gesamt:
1.602,4 m² + 219,1 m² = 1.821,5 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf für das Baugebiet liegt demnach bei 1.821,5 m². Im Bebauungsplan werden 1.821,5 m² Ausgleichsfläche festgesetzt (1.494,1 m² westlich der Gewerbeflächen und 327,4 m² entlang der Staatsstraße). Zudem sind 762 m² Eingrünung auf den gewerblich genutzten Bauflächen vorgesehen. Die Ausgleichsflächen im Westen werden entsprechend dem Naturraum der Semptauenlandschaft gestaltet und aufgewertet. Vorgesehen ist eine Feuchtlandschaft mit extensiven Wiesenflächen, die Anlage von wechselfeuchten Muldenbereichen sowie Initialpflanzung von Gehölzen der Auen. Auf der Ausgleichsfläche entlang der Staatsstraße ist eine Reihe aus Großbäumen vorgesehen. Es wurde geprüft, ob der ökologische Ausgleich auf Grünflächen im bestehenden Gewerbegebiet erbracht werden kann. Aufgrund zu erwartender Schwierigkeiten bei der Grundstücksverfügbarkeit wurde davon allerdings abgesehen.

Spätestens nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind die Ausgleichsflächen im Ökoflächenkataster anzumelden (Online Meldebogen auf: <https://www.oefk.bayern.de/oeko>).

5.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglern sind keine anderen Gewerbegebiete ausgewiesen. Es gibt keine Brachflächen oder sonstigen Leerstände, die zur Wiedernutzung für Gewerbe oder zur Entsiegelung geeignet wären. Für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Wohnungen hat die Gemeinde Berglern in den letzten Jahren einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Zentrum Mitterlerns aufgestellt.

Im Jahr 2009 hat die Gemeinde Berglern die Lückenfüllungssatzung für den Ortsteil Enzianstraße zur baulichen Nachverdichtung geändert. Aufgrund der strengen Anforderungen des Immissionsschutzes sind jedoch für die Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben in Berglern Maßnahmen der Innenentwicklung wie z.B. Nachverdichtung kaum geeignet. Im gesamten Ortsgebiet wird gewohnt.

5.9 Methodik, Kenntnislücken

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der exakte Grundwasserstand und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern und Altlasten sind nicht bekannt. Wegen der inhaltlichen Abschichtung auf die zwei Ebenen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird ggf. auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans verwiesen.

5.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung im Sinne der Umweltprüfung stellen keine bauaufsichtliche Kontrolle der Einhaltung oder Wirksamkeit einzelner Festsetzungen dar. Zu überprüfen ist stattdessen, ob Schutzgüter unerwarteterweise erheblich von der Planung beeinträchtigt wurden. Dazu wird folgende Maßnahme festgelegt: Die Gemeinde Berglern führt fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

5.11 Zusammenfassung und Erklärung zum Umweltbericht

Aufgrund des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades ergeben sich mittlere Auswirkungen auf die Umwelt. Die Übersicht fasst die Bewertung für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Minimierung zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	baubedingt	betriebsbe-	Zusammenfas-
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel
Mensch	gering	mittel	gering
Mensch	hoch	gering	mittel

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Glaslern beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Bei der Planung wurden diese Beeinträchtigungen berücksichtigt und vermindert. Bei qualifizierter Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen. Mit den Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen und dem hochwertigen Ausgleich liegt ein tragbares Konzept für die Erweiterung eines Gewerbegebietes vor.

6 Artenliste für die Festsetzungen 7.1 ff.

- Bäume; Qualität: Stammumfang 10/12

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Hängebirke
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
- Sträucher; Pflanzgröße/Pflanzabstand: 60/80-100/150, 1,25-Meter-Raster

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthagica	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7 Hinweise²

Immissionsschutz

- Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Erding möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).
- Aufgrund des geringen Abstands zur Staatsstraße St 2331 beträgt die prognostizierte Verkehrslärmbelastung an der östlichen Baugebietsgrenze tagsüber 65 und nachts ca. 58 dB(A). Damit ist im östlichen Bereich unter 35 m zur Straßenmitte nachts mit Überschreitungen des Orientierungswerts von 55 dB(A) zu rechnen. Der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 68 dB(A). Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind in diesem Bereich so anzuordnen, dass zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der lärmabgewandter Seite (möglichst Westfassade) liegen. In diesem Bereich gelten die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile des Lärmpegelbereichs IV nach Tabelle 8 und 10 der DIN 4109. Im Abstandsbereich über 35 m zur Straßenmitte ist der Lärmpegelbereich III maßgeblich.
- Da aufgrund der Fluglärmbelastung das Gebiet im Lärmschutzbereich Ci des Flughafens München liegt, sind in Anlehnung an das IMS vom 13. Oktober 1983 folgende Anforderungen des baulichen Schallschutzes zu erfüllen: Außentüren müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von 35 dB aufweisen und Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 (VDI 2719) entsprechen.
- Das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann daher zu unvermeidlichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen, die sich auf Bewohner wie Nutzer des Gewerbegebiets negativ auswirken können. Unvermeidbare Emissionen (z.B. Nachtarbeit zur Erntezeit) sind zu tolerieren.

Bodendenkmäler

- Im Planbereich ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.
- Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind vom Landesamt für Denkmalpflege bezeichnete Bodendenkmalverdachtsflächen in Abstimmung mit dem Landesamt zu sondieren. Das weitere Vorgehen orientiert sich am Ergebnis der Sondierung.

² teils aus der bisherigen Begründung übernommen

- Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG. Bodeneingriffe jeder Art in Bodendenkmäler sind genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG.

Ausführung, Erschließung, Leitungstrassen

- Im Bereich des Bebauungsplans verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der Erdgas Südbayern GmbH – die Leitung ist im Plan eingetragen. Diese Leitung bedarf eines Schutzstreifens von 6 m, welcher nicht überbaut und überpflanzt werden darf.
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising, SG 15, vorzunehmen.
- Im Bereich der privaten Baugrundstücke befindet sich ein Schacht mit Spüleinrichtung des Abwasserkanals des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos. Der Schacht ist im Bebauungsplan eingetragen. Bei der Parzellierung und Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass dieser Schacht jederzeit frei zugänglich ist und vom Spülfahrzeug problemlos angefahren werden kann.
- Der Geltungsbereich der Erweiterung liegt außerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos. Nach Auskunft des Abwasserzweckverbands muss die vorhandene Druckleitung verlegt werden. Art und Umfang der Erweiterung sind mit dem Abwasserzweckverband in der Ausführungsplanung zu klären. Über den Bau der neuen Druckleitung und den Rückbau bzw. Stilllegung der alten Druckleitung sind Verträge zur Finanzierung und Trassensicherung mit dem Abwasserzweckverband abzuschließen.
- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.

Telefon (Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut)

- Zur Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Gebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen; die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau sind vom Erschließungsträger zu koordinieren.
- Für die Erschließungsmaßnahme soll ein Bauablaufzeitenplan aufgestellt werden und mit der Telekom abgestimmt werden, damit die Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme benötigt die Telekom eine Vorlaufzeit von 4 Monaten.
- Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen auch in oberirdischer Bauweise erfolgen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Staatsstraße

- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

- Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt werden. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.
- Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasemissionen. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

Flughafen München

- Durch Bauvorhaben können die Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz berührt sein.
- Bauten mit nach Westen hin großen ebenen Fassaden (Flächen größer 300 m²) und einer Höhe über 20 m über Grund bedürfen einer Vorlage über die Luftfahrtbehörde zur Überprüfung auf mögliche Störungen durch Reflexionen des Signals der Radaranlagen des Flughafens München (Hinweis: eine Gebäudehöhe von 20 m wird hier nicht erreicht).
- Das Gewerbegebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München (§ 12 LuftVG). Eine Zustimmung des Luftamtes Südbayern ist bei Bauvorhaben mit einer Höhe von 535 m ü. NN erforderlich (diese Höhe wird hier nicht erreicht).

8 Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird das Gewerbegebiet Glaslern um 37 m nach Norden erweitert. Es entstehen 0,56 ha Gewerbegrundstücke. Bei der Planung wurden die Umweltauswirkungen geprüft, Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und dort wo eine Vermeidung nicht möglich ist, Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Wartenberg, den

.....
Simon Oberhofer, 1. Bürgermeister