



Gemeinde Berglern
15. Flächennutzungsplanänderung
Zusammenfassende Erklärung

4. Februar 2020

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. Am 11. April 2019 hat der Gemeinderat Berglern beschlossen, die 15. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Die Änderung umfasst die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel und Infrastruktureinrichtungen zur Nahversorgung und eines Sondergebiets für einen landwirtschaftlichen Betrieb. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Wohngebiet, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Änderung wurde im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Laut § 6 Abs. 5 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit der Bekanntmachung wirksam. Dem Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 21. Januar 2020 vom Landratsamt Erding genehmigt.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben über den Bestand laut derzeitiger FNP-Darstellung aufgezeigt, sondern darüber hinaus detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Somit konnte bereits im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit der Änderungsbereiche aufgezeigt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend des Verfahrensfortschritts ergänzt und fortgeschrieben.

In der Tabelle ist aufgeführt, wie die Belange der einzelnen Schutzgüter im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden:

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen für die Sondergebiete, als vorbereitende Maßnahme zum Schutz gegen Lärm- und Geruchsemissionen; - vorgesehene Standortzuweisung von schutzbedürftigen und störenden Nutzungen zueinander unter Immissionsschutz Gesichtspunkten, zur Vermeidung von Immissionskonflikten;
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf neuen Planungen in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder existierenden Biotopen; - Beibehaltung der geplanten Baumreihe an der Wartenberger Straße; - Freihaltung der Grünfläche entlang des mittleren Isarkanals von Bebauung;
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Straßen und Wege; der Erschließungsaufwand ist damit gering; - Überplanung von Flächen, die bereits als Bauflächen dargestellt waren; - Abschnittsweise Realisierung des Sondergebiets Einzelhandel/Infrastruktur, bedarfsgerecht;
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Straßen und Wege; der Erschließungsaufwand ist damit gering; - Überplanung von Flächen, die bereits als Bauflächen dargestellt waren;
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Freihaltung der Gewässerbereiche von Neuausweisungen; - Freihaltung der Überschwemmungsgebiete von Neuausweisungen; - Keine Planungen in Trinkwasserschutzgebieten;
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Keine erheblichen Eingriffe durch die Planung; - Durchgrünung der Sondergebiete mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen; - Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung; Maßnahmen zum Überflutungsschutz;
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung innerhalb der bestehenden Ortschaft; - Freihaltung der freien Landschaft von Neuausweisungen; - Eingrünung der Baugebiete zum Schutz des Landschaftsbildes;
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bodendenkmäler sind nachrichtlich im Plan dargestellt, zur Beachtung bei weiteren Planungen; - Im Übrigen keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern;

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Formelle Beteiligungsschritte fanden in Form von zwei öffentlichen Auslegungen mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die nachfolgenden Tabellen geben einen stichpunktartigen Überblick über die Entscheidungsergebnisse. Die Stellungnahmen sind zusammengefasst oder verkürzt wiedergegeben.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 8. März 2019 (Vorentwurf)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im Mai/Juni 2019 durchgeführt.

Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg - Hinweis zur Wasserversorgung	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
Bayernwerk Netz GmbH, München - Hinweis zur Stromversorgung	keine Planänderung
Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Pfaffenhofen - Hinweis zur Stromversorgung	keine Planänderung
Handwerkskammer für München und Oberbayern - Anregung zur Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	keine Planänderung
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut - Informationen zur Telefonversorgung	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen - Informationen zu Flugsicherheitseinrichtungen	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring - Informationen zur Breitbandversorgung	keine Planänderung
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern - Einschätzung zum Einzelhandel - Bitte um Information	keine Planänderung
Abwasserzweckverband Erdinger Moos - Informationen zur Schmutzwasserentsorgung - Anregung einer Entwässerungsstudie für Teilbereiche des Planungsgebiets im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
Staatliches Bauamt Freising - Informationen zu straßenrechtlichen Anbauverbotszonen - Hinweis zur Notwendigkeit einer Linksabbiegespur - Hinweis zu einer Querungshilfe - Hinweis zur Notwendigkeit einer Vereinbarung zwischen Bauamt und Gemeinde	Planänderung: nachrichtliche Darstellung der Anbauverbotszone; Aufnahme Hinweise in die Begründung
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde - Landesplanerische Beurteilung des geplanten Einzelhandels - Hinweis auf notwendige Regelung im nachfolgenden Bebauungsplan, zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Hinweis auf geplanten landwirtschaftlichen Betrieb	keine Planänderung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München - Informationen zu Bodendenkmälern im Planungsgebiet - Hinweis auf denkmalrechtliche Vorschriften	Planänderung: nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals; Aufnahme Hinweise in die Begründung
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding - Hinweis auf landwirtschaftliches Bauvorhaben - Bedenken zu Nachteilen für die Landwirtschaft - Anregung zur Einstellung der Planung im Bereich Landwirtschaft	keine Planänderung
Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Oberbayern - Hinweis auf landwirtschaftliches Bauvorhaben - Bedenken zu Nachteilen für die Landwirtschaft - Anregung zur Ausweisung von Wohnbauflächen	keine Planänderung

<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Informationen zum abwehrenden Brandschutz - Hinweise zur Planung eines Feuerwehrgerätehauses (Standort, Flächenbedarf, Ausstattung, Normen, Hilfsfrist) - Bedenken zur Nähe Feuerwehr/Bullenmast - Bedenken zum Standort Feuerwehr an Stichstraße - Anregung einer alternativen Alarmausfahrt	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, FB 12 Liegenschaftsmanagement</i> - Hinweis auf Straßenbaurichtlinien - Anregung eines Verzichts auf Bäume an Straßen	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Informationen zur Anwendung der Eingriffsregelung - Anregung zur Anlage von Ortsrandeingrünungen - Anregungen zur Planung von Ausgleichsmaßnahmen	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweis auf Lärm- und Geruchsmissionen durch Einzelhandel und Landwirtschaft	keine Planänderung
<i>Freiwillige Feuerwehr Berglern</i> - Informationen zum abwehrenden Brandschutz - Hinweise zur Planung eines Feuerwehrgerätehauses (Standort, Flächenbedarf, Ausstattung, Normen, Hilfsfrist) - Bedenken zum Standort Feuerwehr an Stichstraße - Anregung einer alternativen Alarmausfahrt	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Einwender 1</i> - Bedenken zur Änderung Wohngebiet in Sondergebiet - Bedenken zu Wertminderung von Grundstücken	keine Planänderung
<i>Einwender 2</i> - Bedenken zur Änderung Wohngebiet in Sondergebiet - Bedenken zu Wertminderung von Grundstücken	keine Planänderung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 20. September 2019 (Entwurf)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im November/Dezember 2019 durchgeführt.

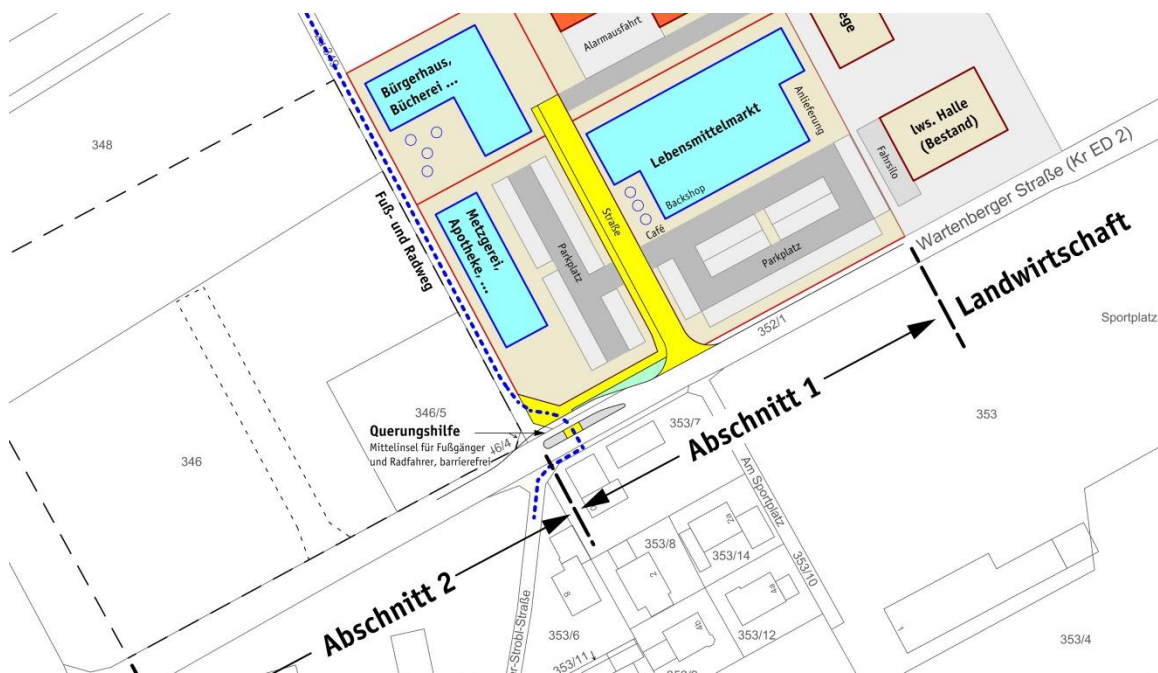
<i>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring</i> - Informationen zur Breitbandversorgung	keine Planänderung
<i>Abwasserzweckverband Erdinger Moos</i> - Informationen zur Abwasserentsorgung	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern</i> - Hinweise zur landesplanerischen Überprüfung (Einzelhandel)	keine Planänderung
<i>Bayernwerk Netz GmbH, München</i> - Hinweise zu Versorgungsanlagen im Planungsgebiet	keine Planänderung
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i> - Landesplanerische Beurteilung des Einzelhandels - Hinweis auf notwendige Regelungen im nachfolgenden Bebauungsplan	keine Planänderung
<i>Staatliches Bauamt Freising</i> - Anregung zur Darstellung und zur Breite von straßenrechtlichen Anbauverbotszonen - Hinweis zur Notwendigkeit einer Linksabbiegespur - Hinweise zur Errichtung einer Querungshilfe - Hinweise zum Verkehrslärm	Planänderung: Korrektur der Breite der Anbauverbotszone an der Wartenberger Straße (15 statt 20 m); Ergänzung von Hinweisen in der Begründung
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Informationen zum Bodendenkmal im Planungsgebiet (nicht vermutetes Denkmal, sondern in die Denkmalliste eingetragenes Denkmal)	keine Planänderung Überarbeitung der Begründung
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Anregung zum Standort eines Feuerwehrgebäudes	keine Planänderung
<i>Handwerkskammer für München und Oberbayern</i> - Anregung zur Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung

<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Hinweis auf geplantes landwirtschaftliches Vorhaben neben dem Planungsgebiet	keine Planänderung
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen - Hinweis auf geplantes landwirtschaftliches Vorhaben neben dem Planungsgebiet - Bedenken wegen möglicher Einschränkung des Landwirts - Bedenken wegen möglicher Kosten für Immissionsschutzmaßnahmen	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, FB 12 Liegenschaftsmanagement</i> - Hinweis auf Straßenbaurichtlinien - Anregung eines Verzichts auf Bäume an Straßen	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Hinweis auf Konsequenzen einer dichteren Bebauung für den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen (Bereich Landwirtschaft)	keine Planänderung; Ergänzung des Umweltberichtes (Ausgleichsfaktoren für dichte Bebauung)
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Beurteilung der Immissionsgutachten zur Landwirtschaft - Anregung zur Verlegung der Fahrhilfs - Hinweis auf Untersuchungsbedarf beim Einzelhandel	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Beurteilung einer alternativen Variante zur Anordnung des Bullenmaststalles - Informationen zu möglichen Immissionsschutzmaßnahmen	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung

3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, der die Bodennutzung nur in groben Zügen darstellt, kommen als Alternativen vor allem andere Standorte, Gebietszuschnitte oder Nutzungsarten in Frage. Der Standort des Sondergebiets Einzelhandel und Infrastruktur ist zum einen als städtebaulich integrierte Lage, aber auch durch den hohen Durchgangsverkehr an der Wartenberger Straße und der Staatsstraße qualifiziert, der eine wirtschaftliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist. Die östliche Hälfte der Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und daher kurzfristig für die Bebauung verfügbar. Es gibt in Berglern keine verfügbaren Alternativflächen zu diesem Standort.

In einem ersten Konzept 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.



Zwei Eigentümer von Grundstücken im Abschnitt 2 haben angeregt, statt des Sondergebiets dort Wohngebiete zu entwickeln, wie es im bisherigen Flächennutzungsplan vorgesehen war. Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 350 als erstem Abschnitt des Sondergebiets stehen ca. 1,2 ha Baugrundstücke für Einzelhandel und Infrastruktureinrichtungen wie Feuerwehr zur Verfügung. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels, der Feuerwehr, eines Bürgerhauses und weiteren Geschäften wie Metzger oder Bäcker ist diese Fläche ausgeschöpft. Mit der Einbeziehung der Flurstücke 346, 346/5 und 348 möchte die Gemeinde darüber hinaus an dieser zentralen Stelle des Ortes eine mittelfristige Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebots ermöglichen. Ein konkreter Bedarf dafür kann sich schon in wenigen Jahren ergeben. Die Flächen liegen an gut frequentierten, übergeordneten Straßen und an der Fuß- und Radwegachse, die durch den Bau eines Stegs über den Mittleren Isarkanal entstanden ist. Die Fortsetzung des ersten Abschnitts des Sondergebiets ist nur auf diesen Grundstücken möglich, weil der Bereich im Norden durch den Mittleren Isarkanal, im Süden durch bestehende Bebauung und im Osten durch den geplanten Bullenmaststall des Einwenders begrenzt ist. Deshalb wurde eine Wohngebietsentwicklung in diesem Bereich nicht weiter verfolgt.