



Gemeinde Berglern
20. Flächennutzungsplanänderung
Begründung

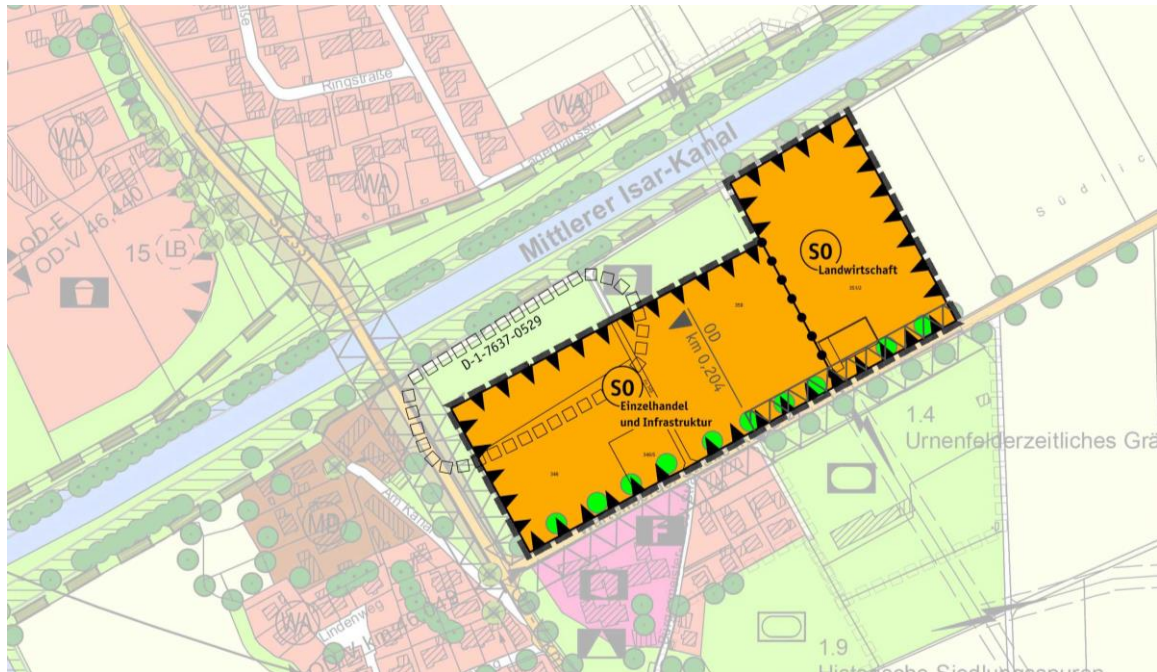
24. April 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
4	Verfahren	4
5	Änderung.....	4
6	Zusammenfassung	5

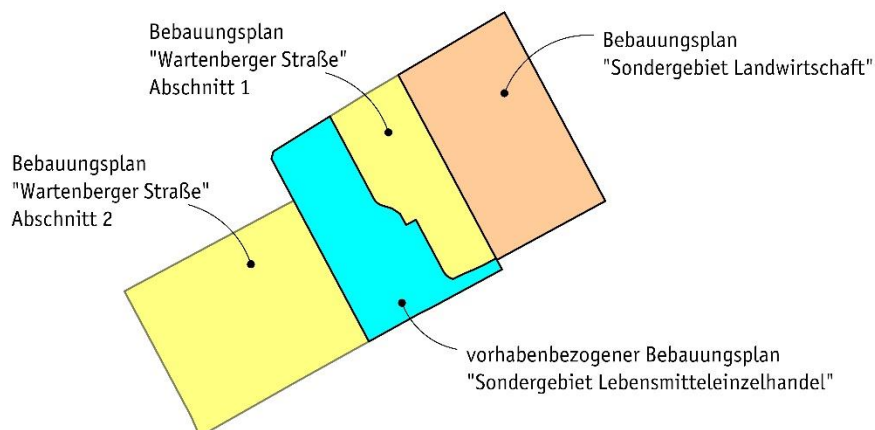
1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Berglern besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 9. März 1992 (Nr. 421-4621 ED-1-1/91) genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals geändert. Im Jahr 2019 hat die Gemeinde eine 15. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt (Genehmigung mit Bescheid vom 20. Januar 2020). Sie umfasste die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel und Infrastruktureinrichtungen zur Nahversorgung und eines Sondergebiets für einen landwirtschaftlichen Betrieb (siehe Abbildung). Für einen Lebensmittelmarkt in diesem Bereich hat die Gemeinde im Jahr 2021 einen Bebauungsplan aufgestellt, für einen weiteren Abschnitt stellt die Gemeinde derzeit den Bebauungsplan auf. Für eine 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur hat der Gemeinderat am 25. Januar 2024 den Änderungsbeschluss gefasst.



2 Ziele und Zwecke der Planung

Östlich des Lebensmittelmarktes, der zur Zeit gebaut wird, soll ein weiterer Abschnitt des Sondergebiets realisiert werden. Dort ist unter anderem ein neues Feuerwehrgerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr Berglern geplant. Hierfür wird derzeit der Bebauungsplan „Wartenberger Straße - Abschnitt 1“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss ebenfalls am 25. Januar 2024, Abbildung unten: Schema der Aufteilung der Sondergebiete auf mehrere Bebauungspläne). Mit der Flächennutzungsplanänderung soll das Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur um 0,13 ha in nördliche Richtung erweitert werden, um das Feuerwehrgerätehaus und südlich davon weitere Handels- oder Dienstleistungsbetriebe unterzubringen.



3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan München festgelegt. Die Planung entspricht den Zielen und -grundsätzen zur nachhaltigen Raumentwicklung. Für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses wird nur eine Sondergebietsfläche geringfügig erweitert. Das Feuerwehrhaus benötigt keine zusätzlichen Erschließungsflächen, sondern ist von der neu gebauten Straße im Sondergebiet aus erschlossen.

4 Verfahren

Durch die Änderung wird der Flächennutzungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Es werden nur die Grenzen zwischen Nutzungsarten verschoben, die im Änderungsbereich schon bisher vorgesehen waren (Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur, Grünfläche). Der Umfang der Erweiterung ist mit weniger als 5 % der ursprünglichen Sondergebietsfläche von untergeordneter Bedeutung. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Flächennutzungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

5 Änderung

Im Lageplan ist westlich der Straße der derzeit entstehende Lebensmittelmarkt abgebildet, nördlich und östlich der Straße das Gelände für das Feuerwehrgerätehaus incl. Alarmanfahrt, Stellplätze für die Einsatzkräfte und Übungsplatz. Nördlich des Wendehammers ist außerdem eine kleine Wertstoffsammelstelle geplant. Südlich des Feuerwehrgeländes soll ein etwa 1.500 m² großes Grundstück für weitere Nahversorgungsbetriebe freigehalten werden.

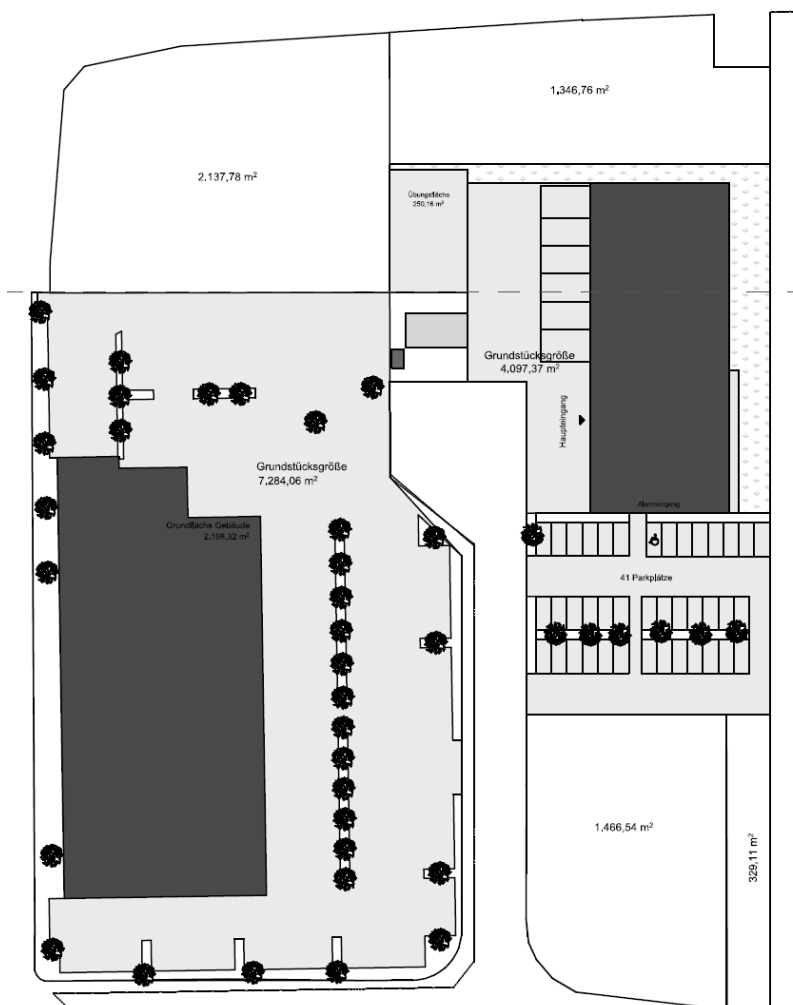


Abbildung: Lageplan Feuerwehrgelände und Lebensmittelmarkt (BBV Architekten, Landshut)

5.1 Eingriffsregelung, Ausgleichsfläche

Die Erweiterungsfläche für das Sondergebiet ist ca. 61m lang, 22 m breit und 1.333 m² groß. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Bebauungsplan „Wartenberger Straße – Abschnitt 1“ durchgeführt. Nachfolgend wird der Ausgleichsbedarf überschlägig ermittelt.

Das Planungsgebiet hat als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Im Sondergebiet wird voraussichtlich 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 ggf. 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.
Eingriffsfläche: 1.333 m²
Ausgleichsfläche: 1.333 m² x 0,3 bis 0,6 = 400 bis 800 m²

Somit ist für die Erweiterung eine 400 bis 800 m² große Ausgleichsfläche erforderlich. Die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt.

6 Hinweise

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 (TRENKW) und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Nordwestlich 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 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 Leseefunde vor.
- 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.
- Auf den bestehenden denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheid vom 16. September 2021 wird hingewiesen (Az. DSch 2021-1550 LRA Erding).

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

- Im Planungsgebiet liegen keine uns bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

Flughafen (Flughafen München GmbH)

- Der räumliche Geltungsbereich befindet sich bei Berücksichtigung der bestandskräftig planfestgestellten Erweiterung des Flughafens um eine dritte S/L-Bahn in deren Anflugfläche. Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 512 m ü. NN. Bei einer Überschreitung dieser

Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

- Das verfahrensgegenständliche Gebiet liegt sowohl außerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens München als auch außerhalb der Zonen der für den Flughafen München festgelegten Lärmschutzbereiche. Bedenken (insbesondere) hinsichtlich des Schutzes vor Fluglärm bestehen daher seitens der FMG nicht.

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

- An den Änderungsbereich grenzt östlich das Sondergebiet Landwirtschaft an. Der Grundstückseigentümer führt innerörtlich einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung und plant die Erweiterung seines Betriebes im Sondergebiet Landwirtschaft. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in der Ausübung und Entwicklung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.
- 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.

Schmutzwasserentsorgung (Abwasserzweckverband Erdinger Moos)

- 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 o. g. 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 (5 8 Abs. 2 Satz 4 EWS). Eine weitere Erschließungspflicht seitens des AZV besteht somit nicht.

7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Berglern erweitert zur Errichtung eines Feuerwehrhauses ein Sondergebiet „Einzelhandel und Infrastruktur“ an der Wartenberger Straße.

Wartenberg, den

.....
Anton Scherer, Erster Bürgermeister