



Gemeinde Berglern
15. Flächennutzungsplanänderung
Begründung

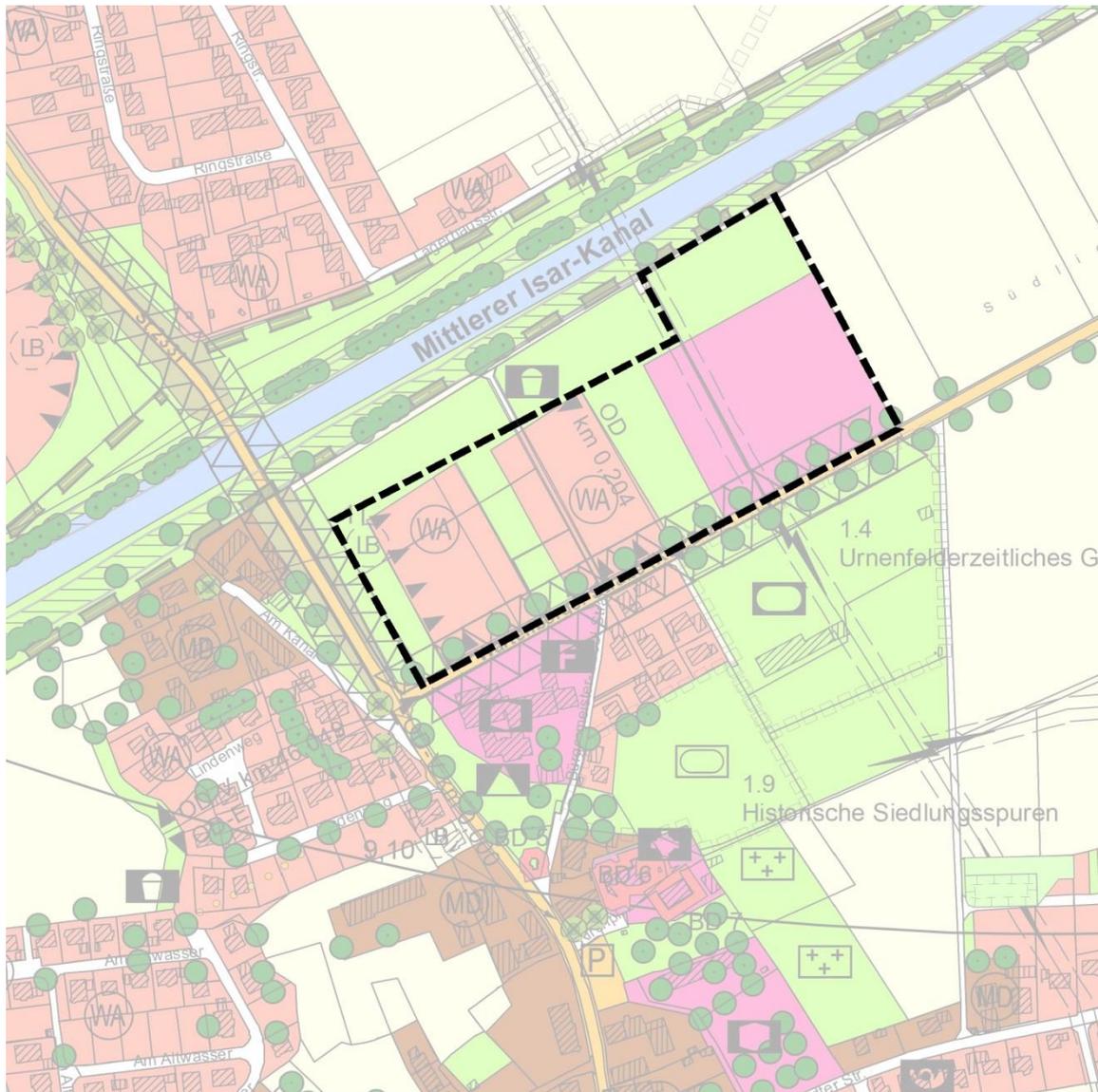
6. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
3.1	Raumordnungsziele, Planungsleitlinien	4
3.2	Einzelhandel – Vorprüfung	5
3.3	Einzelhandel – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung	6
3.4	Ergebnis	8
4	Planung	8
4.1	Städtebaulicher Entwurf	8
4.2	Erschließung und Auswirkungen	10
4.3	Umfang der Planung	11
5	Umweltbericht	12
5.1	Einleitung	12
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	19
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
5.8	Quellen	20
6	Hinweise	21
7	Zusammenfassung	24
8	Anlagen	24
8.1	Schallschutzgutachten	24
8.2	Geruchsgutachten	24

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. Die Gemeinde beabsichtigt, diese 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 (siehe Abbildung). Die Änderung wird im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt.



2 Ziele und Zwecke der Planung

Berglern ist in den letzten zehn Jahren um 300 Einwohner gewachsen, eine Zunahme von 12 %. Die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Ort hat sich in diesem Zeitraum durch die Aufgabe eines Marktes verschlechtert. Der gleichzeitige Ausbau des Angebots im Grundzentrum Markt Wartenberg kann den Verlust nicht ausgleichen, weil das Angebot de facto nur mit einem Auto wahrgenommen werden kann – der nächste Lebensmittelmarkt im Grundzentrum ist fast 6 km von Berglern entfernt und der öffentliche Nahverkehr beschränkt sich auf etwa zwei Verbindungen pro Tag. Kaum günstiger sind die Verbindungen und die Entfernung nach Erding. Eine Verbesserung ergab sich in letzter Zeit nur durch einen mobilen Supermarkt des Bayerischen Roten Kreuzes, der im letzten Jahr seinen Betrieb aufgenommen hat.

Mit der Bauleitplanung möchte die Gemeinde Berglern ihre Nahversorgung tiefgreifend verbessern, auch im Hinblick auf das weitere Einwohnerwachstum. In zentraler Lage soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Der Standort ist sowohl vom nördlichen Ortsrand in Niederlern als auch vom südlichen Ortsrand in Glaslern 1,55 km entfernt und ermöglicht das Einkaufen zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Er liegt unmittelbar am Fußgängersteg über den mittleren Isarkanal, den die Gemeinde vor fünf Jahren errichtet hat. Der Lebensmittelmarkt soll durch weitere Angebote wie Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen zu einem örtlichen Versorgungszentrum ergänzt werden. Durch die Lage an der Kreisstraße ED 2 in Sichtweite der Staatsstraße 2331 mit durchschnittlichen täglichen Verkehren von ca. 4.000 und 6.000 Kraftfahrzeugen besteht Aussicht auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Für die oben genannten Nutzungen soll ein Sondergebiet „Einzelhandel und Infrastruktur“ ausgewiesen werden. Diese Gebietsart erlaubt die Festsetzung eines individuellen und gleichzeitig flexiblen Nutzungskonzeptes.

Bei der Anbindung des Baugebiets an die Wartenberger Straße kann außerdem die Fuß- und Radwegverbindung, die mit dem Fußgängersteg über den Mittleren Isarkanal entstanden ist, durch eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer weiter verbessert werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist es notwendig, die geplante Nutzung und die vorhandenen und geplanten Nutzungen der Umgebung aufeinander abzustimmen. Immissionskonflikte müssen durch Regelungen im Bebauungsplan vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung ist vor allem darauf zu achten, dass von den gewerblichen Nutzungen keine erhebliche Störung auf die umliegende Wohnbebauung ausgeht. Umgekehrt müssen Beeinträchtigungen durch benachbarte Nutzungen ausgeschlossen werden, die den Versorgungsstandort in Frage stellen könnten. In Anbetracht eines aktuellen Bauantrags für die Errichtung eines Rinderstalls auf dem Flurstück 351/2 sind Beeinträchtigungen des Versorgungsstandortes durch diese Nutzung denkbar. Mit der Bauleitplanung soll deshalb die landwirtschaftliche Nutzung so abgestimmt werden, dass ein störungsfreies Nebeneinander der öffentlichen und gewerblichen Nutzungen und der Landwirtschaft gewährleistet ist. Ein völliger Ausschluss der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht vorgesehen – auch in Dorfgebieten sind Rinderställe, Wohnbebauung und Gewerbe nebeneinander möglich.

Die konkreten Maßnahmen bei den Versorgungsbetrieben und der Landwirtschaft sind im Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des angestrebten Schutzniveaus der betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen und einer Untersuchung der Immissionsituation festzulegen.

3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

3.1 Raumordnungsziele, Planungsleitlinien

Die Planung wird vor allem folgenden Raumordnungszielen und Raumordnungsgrundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans München (RP) 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 Besiedlung 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 wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist der Ausbau einer solchen Versorgung.
- RP 1.8 (G) „Die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft soll gesichert werden“. Mit dem Sondergebiet Landwirtschaft soll die Erweiterung eines innerörtlichen landwirtschaftlichen Betriebs am Ortsrand ermöglicht werden, in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen.

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. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich Einzelhandel) wird im Folgenden nach der „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ des Bayerischen Wirtschaftsministeriums vom 1. August 2002 beurteilt, unter Berücksichtigung des aktuellen Landesentwicklungsprogramms aus dem Jahr 2013.

3.2 Einzelhandel – Vorprüfung

In der Vorprüfung ist zu ermitteln, ob die Planung ein Vorhaben ermöglicht, das aus landesplanerischer Sicht ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt.

- Die Gebietsart „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“ gestattet grundsätzlich die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, die nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO großflächig sind.
- Das Gebäude kann nach den vorläufig geplanten Bebauungsplanfestsetzungen eine Grundfläche von ca. 1.700 m² haben (entsprechend dem städtebaulichen Entwurf).
- Der Bebauungsplan für das Sondergebiet soll einen Lebensmitteleinzelhandel mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zulassen. Ein solcher Betrieb erreicht mit den üblichen Nebenräumen eine Geschossfläche von mindestens 1.600 m².

Die Bauleitplanung zielt folglich auf die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes ab, der das Kriterium „Großflächigkeit“ erfüllt. Dieses Kriterium ist ab einer Geschossfläche von 1.200 m² erfüllt. Für die Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist neben der reinen Flächenbetrachtung auch auf die vom Betrieb ausgehenden Auswirkungen abzustellen. Nur wenn sich der Betrieb nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirken kann, handelt es sich um einen großflächigen Betrieb.

Nach der Regelvermutung des § 11 BauNVO ist für einen Betrieb mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche von solchen Auswirkungen auszugehen - es sei denn, es kann widerlegt werden, dass die Auswirkungen vorliegen. Als mögliche Auswirkungen führt die Baunutzungsverordnung (nicht abschließend) auf:

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild
- und auf den Naturhaushalt.

Für die vorliegende Planung können nicht alle dieser Auswirkungen vollständig ausgeschlossen oder widerlegt werden, zumal bei der Beurteilung die Größe der Gemeinde und des Ortsteils zu berücksichtigen sind. Das Ergebnis der Vorprüfung ist, dass die vorliegende Planung einen aus landesplanerischer Sicht großflächigen Einzelhandel zulässt und einer landesplanerischen Überprüfung bedarf.

3.3 Einzelhandel – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung

In der landesplanerischen Überprüfung wird untersucht, ob die vorliegende Bauleitplanung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs den Zielen der Raumordnung entspricht. Die landesplanerische Überprüfung erfolgt auf Grundlage der „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ des Bayerischen Wirtschaftsministeriums vom 1. August 2002, unter Berücksichtigung des aktuellen Landesentwicklungsprogramms.

Lage im Raum, landesplanerische Standortsteuerung

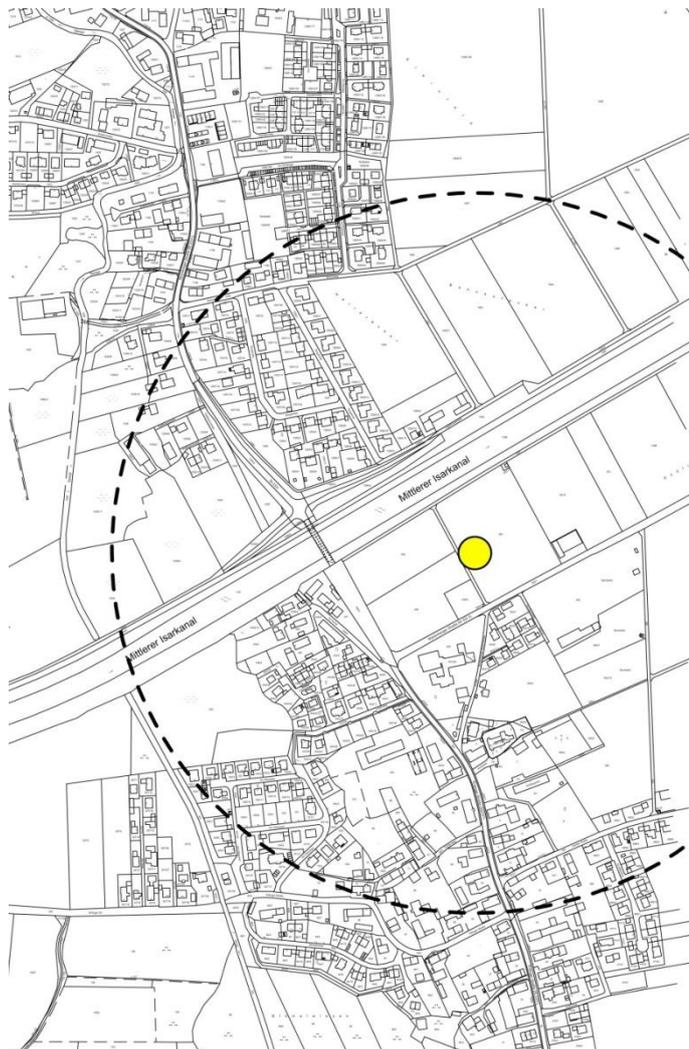
Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nach dem Ziel Nr. 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Berglern ist in der Landes- und Regionalplanung kein zentraler Ort mit überörtlicher Versorgungsfunktion. Abweichend zur vorgenannten Beschränkung sind nach dem LEP-Ziel aber Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind nach der Begründung des Landesentwicklungsprogramms Betriebe, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Der vorliegend geplante Lebensmitteleinzelhandel mit 1.200 m² Verkaufsfläche entspricht diesem Kriterium.

Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben – auch im Anschluss an ein Einzelhandelsgroßprojekt – in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind, sind gemeinsam als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln. Vorliegend ist am Standort ein Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen, ergänzt um kleinere Betriebe wie z.B. eine Metzgerei. Die geplanten öffentlichen Einrichtungen, Arztpraxen, Dienstleistungen wie Friseure haben allenfalls derart untergeordnete Verkaufsflächen, dass eine Berücksichtigung in der Summenprüfung nicht erforderlich ist. Für Teilbereiche des Planungsgebiets kann im Bebauungsplan der Einzelhandel vollständig oder für bestimmte Sortimente ausgeschlossen werden.

Erfordernis der städtebaulichen Integration

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in städtebaulich integrierter Lage ausgewiesen werden. Der Standort an der Wartenberger Straße ist als integrierte Lage zu bezeichnen. Er schließt unmittelbar an den Bebauungszusammenhang des Hauptortes der Gemeinde an und liegt inmitten von Wohngebieten. Ein wesentlicher Faktor ist der Fußgängersteg über den mittleren Isarkanal, den die Gemeinde vor fünf Jahren errichtet hat und der das Planungsgebiet direkt mit den nördlich gelegenen Siedlungen verbindet.

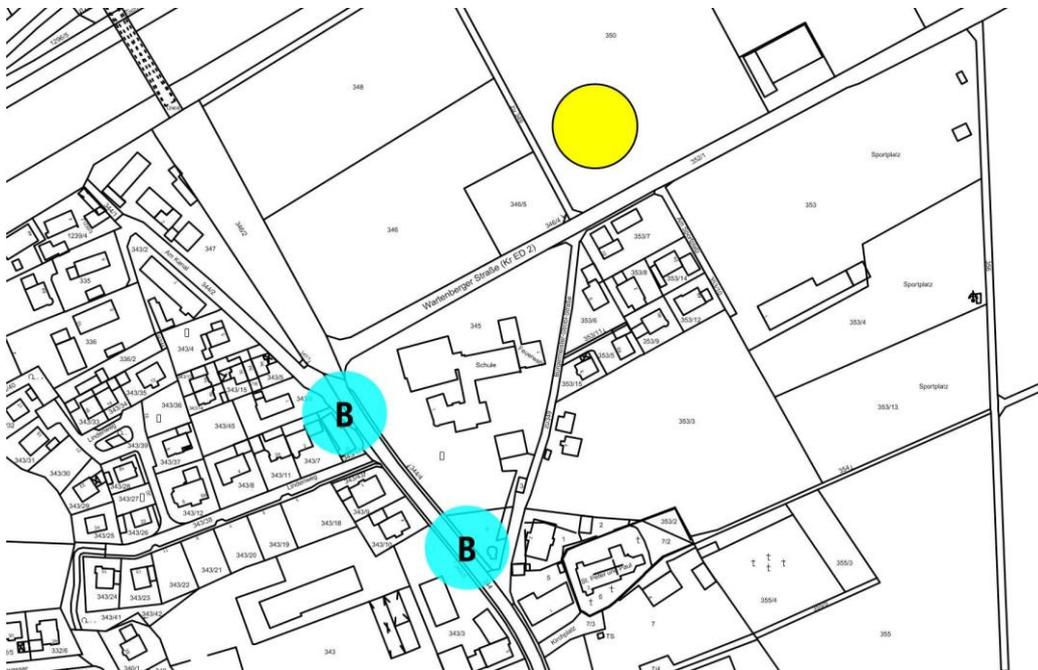
Im Hauptort Berglern, im Ortsteil Mitterlern, werden die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten. Die Ansiedlung des Supermarktes wird durch die vorliegende Änderung Bestandteil des Flächennutzungsplanes Berglern als planerischem Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung. Im Flächennutzungsplan werden insbesondere auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Die Ansiedlung ist somit ortsplanerisch vertretbar.



Der Standort hat einen fußläufigen Einzugsbereich in den benachbarten Wohngebieten (siehe Abbildung oben, Einzugsbereich von 500 m). Innerhalb der 500 m-Distanz liegen die Viertel an der Ringstraße, am Lindenweg, bis zur Birkenstraße im Norden und bis zur Hardter Straße und Eitinger Straße im Süden. Ein Großteil dieser Einwohner im Einzugsbereich kann innerhalb der 500 m-Distanz ohne Querung der Staatsstraße oder Kreisstraße den Lebensmittelmarkt erreichen. Im Übrigen gibt es eine Fußgängerampel an der Staatsstraße und es soll eine Querungshilfe an der Kreisstraße entstehen. Die längste Fußwegstrecke zum geplanten Lebensmittelmarkt innerhalb des Ortszusammenhangs beträgt nur 2,1 km, gemessen vom nördlichsten Anwesen in Niederlern (Hausnummer 37). Im Ergebnis verfügt der geplante Supermarkt über einen hinreichenden fußläufigen Einzugsbereich und ist städtebaulich integriert.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

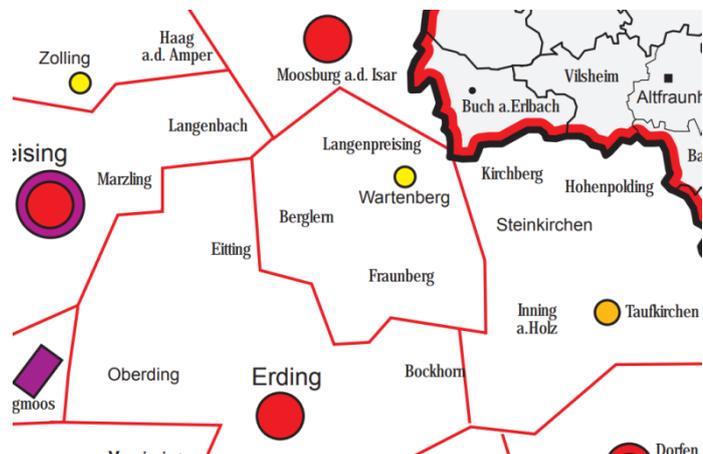
Einzelhandelsgroßprojekte sollen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein - den örtlichen Gegebenheiten entsprechend. In der Nähe des Planungsgebiets liegt die Bushaltestelle Berglern Kirche (Entfernung 230 bis 270 m zum geplanten Lebensmittelmarkt, siehe Abbildung unten). Die Haltestelle wird von der Regionalbuslinie 502 Wartenberg/Erding des Regionalverkehrs Oberbayern werktäglich etwa zwei- bis dreimal je Richtung angefahren. Die Linie fährt weitere Haltestellen im Gemeindegebiet an. Der Standort ist somit den örtlichen Gegebenheiten entsprechend ausreichend angebunden.



Sonstige Prüfmaßstäbe

In der Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten sind weitere Prüfmaßstäbe angegeben, die für die vorliegende Planung jedoch nicht ausschlaggebend sind:

- **Räumliche Beurteilungsgrundlagen**
Die räumliche Beurteilungsgrundlage für die vorliegende Planung ist der landesplanerische Nahbereich des Marktes Wartenberg, zu dem die Gemeinde Berglern gehört (siehe Abbildung, Regionalplan München, Ausschnitt aus der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche“). Eine zulässige Kaufkraftabschöpfung müsste ggf. auf Grundlage dieses Nahbereichs ermittelt werden.



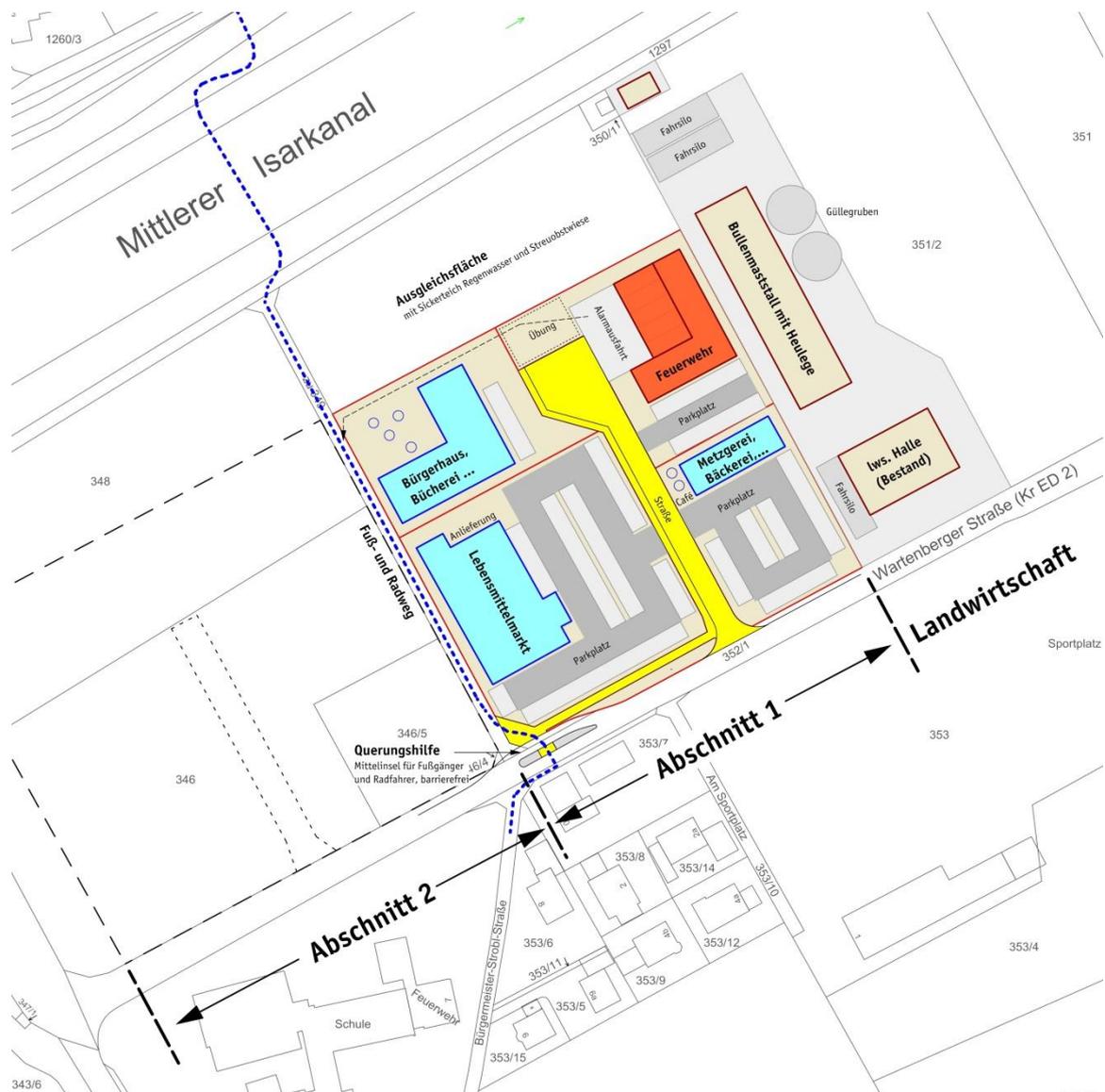
- Maximal zulässige Kaufkraftabschöpfung
Im Landesentwicklungsprogramm sind bezogen auf die jeweilige räumliche Beurteilungsgrundlage für Einzelhandelsgroßprojekte sortimentspezifisch maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquoten festgelegt. Ziel ist die Vermeidung einer Gefährdung der bestehenden und erwünschten Versorgung der Bevölkerung. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von LEP 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche allerdings von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Einzelhandelsgroßprojekte für die Nahversorgung oberhalb des Schwellenwertes dürften bis zu 25 % der Kaufkraft des Bezugsraumes abschöpfen.

3.4 Ergebnis

Die Angaben zur landesplanerischen Überprüfung waren als Teil der Flächennutzungsplanbegründung Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde - wurde in diesem Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die landesplanerische Überprüfung fand im Rahmen der Beteiligung ohne zusätzliches Verfahren statt. Das Ergebnis der Überprüfung war, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

4 Planung

4.1 Städtebaulicher Entwurf



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 nahegelegenen innerörtlichen Betriebs ermöglichen und später um ein Wohnhaus ergänzt werden. Die Gemeinde hat zur Sicherung des Bauleitplanverfahrens eine Veränderungssperre erlassen. Die Darstellung der Gebäude im Entwurf entspricht dem Bauantrag – ein Wohnhaus wurde bisher nicht beantragt. Zur Abstimmung auf die benachbarten Nutzungen und zur Konfliktvermeidung können Änderungen erforderlich werden – die Untersuchung und Regelung ist Gegenstand der Bauleitplanung. Neben den landwirtschaftlichen Emissionen ist auch zu berücksichtigen, dass die Nähe des Bullenmaststalles zum Feuerwehrgerätehaus wegen den mit Sondersignal ausrückenden Einsatzfahrzeugen und dem erforderlichen Übungshof problematisch sein kann, weil laute Geräusche bei Rindern Stress auslösen können. Im südlichen Grundstücksbereich an der Wartenberger Straße befindet sich bereits eine landwirtschaftliche Lagerhalle mit Fahrsilo, die vor etwa zehn Jahren errichtet wurde. Am nördlichen Grundstücksrand steht ein Schuppen.

An der Wartenberger Straße soll im Zuge der Baugebietsentwicklung eine Querungshilfe mit Mittelinsel für Fußgänger und Radfahrer entstehen, die die Fuß- und Radverbindung über den Isarkanalsteg stärkt und die Sicherheit des Schulwegs verbessert. Nördlich der Bebauung, entlang dem Mittleren Isarkanal, ist eine Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche und zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

4.2 Erschließung und Auswirkungen

Verkehr

Der Verkehr im Umfeld wird zunehmen. Ausgehend von einer Verkaufsfläche des Einzelhandels von insgesamt 1.200 m² sind auf den Kundenparkplätzen durchschnittlich 90 Kfz-Bewegungen pro Stunde und maximal 130 Bewegungen pro Stunde zu erwarten.¹ Das sind ca. 1.300 Bewegungen pro Tag. Dazu kommen der Lieferverkehr und das Verkehrsaufkommen der weiteren Dienstleistungsbetriebe und öffentlichen Einrichtungen.

Auf der Wartenberger Straße liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke derzeit bei ca. 4.060 Kfz.² Nur ein Teil des zukünftigen Kundenverkehrs 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.

Immissionsschutz

Südlich des Plangebiets grenzen Wohnnutzungen an. Sowohl durch die gewerbliche Nutzung einschließlich des zugehörigen Fahrverkehrs als auch durch den landwirtschaftlichen Betrieb dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschritten werden. Auch untereinander müssen die Betriebe auf den Sondergebieten die jeweiligen Immissionsrichtwerte einhalten. Neben der Geräuscentwicklung sind vor allem beim landwirtschaftlichen Betrieb auch Gerüche, Luftschadstoffe und die Staubentwicklung relevant. Die genaue Anordnung der Betriebe, Parkplätze und sonstigen Anlagen ist noch nicht bekannt.

Die Lärm- und Geruchsemissionen des geplanten Bullenmastbetriebs wurden gutachterlich untersucht (siehe Anlagen 8.1 und 8.2 zur Begründung). Die Gutachten haben ergeben, dass der vorgesehene Standort des Stalles vor allem zu erheblichen Geruchsbelästigungen in Teilen des Sondergebiets Einzelhandel/Infrastruktur führt. Im Bebauungsplanverfahren sind auf der Grundlage dieser Untersuchungen und weiteren Untersuchungen zum Gewerbelärm im Sondergebiet Immissionsschutzvorkehrungen zu treffen, wie z.B. Abstände zwischen Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen, Grundriss- und Gebäudeorientierung,

¹ Quelle: Parkplatzlärmstudie Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006; Grobabschätzung nach der Erhebung von Kfz-Bewegungen auf Parkplätzen von Einkaufsmärkten; Ähnlich Grobabschätzung nach Bosserhoff (Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung; Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden 2000): Verkaufsfläche 1.200 m², 1 Beschäftigter je 60 m², MIV-Anteil 90%, Wegehäufigkeit 2,5 Wege/Beschäftigtem, Pkw-Besetzungsgrad 1,1 Personen/Pkw; 1,3 Kunden pro m², MIV-Anteil 80%, Wegehäufigkeit 2 Wege/Kunde, Pkw-Besetzungsgrad 1,3 Personen/Pkw, Passby-trips 30%;

² Quelle: BAYSIS-Bayerisches Straßeninformationssystem, Verkehrszählung 2015

Abschirmung von Lärm- oder Geruchsquellen oder – mit städtebaulichem Vertrag oder in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen – auch Betriebszeitenbeschränkungen.

Erschließung

Die Sondergebiete sollen von der Wartenberger Straße aus erschlossen werden. Für den 1. Abschnitt des Sondergebets Einzelhandel/Infrastruktur ist nach Einschätzung des Staatlichen Bauamtes Freising von der Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur auszugehen. Die Wartenberger Straße wird als anbaufreie Hauptverkehrsstraße eingestuft, die bereits bei geringen Verkehrsstärken eine Linksabbiegespur erfordert. Das konkrete Erschließungskonzept mit der Positionierung der Zufahrten und Dimensionierung einer Linksabbiegespur bleibt dem städtebaulichen Entwurf der jeweiligen Bebauungspläne vorbehalten. Ein Teil des Gebiets liegt außerhalb des Erschließungsbereichs der Kreisstraße ED 2. Es ist anzunehmen, dass das nach der Bebauung der Gebiete angepasst wird. Die technische Erschließung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Anlagen und Leitungsnetze. Das Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden- dazu bietet sich entweder die Anlage von Versickerungsmulden auf der nördlich geplanten Ausgleichsfläche für das Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur und analog für das Sondergebiet Landwirtschaft an, oder die dezentrale Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken.

4.3 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 346/4, 346/5, 351/2 und Teilflächen der Flurstücke 346, 348, 349 und 350, Gemarkung Berglern.

Nutzung	Fläche bisher	Änderung	Fläche zukünftig
Geltungsbereich gesamt	4,39 ha	-	4,39 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,55 ha	-1,55 ha	-
Gemeinbedarfsfläche	1,37 ha	-1,37 ha	-
Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur	-	+2,85 ha	2,85 ha
Sondergebiet Landwirtschaft	-	+1,55 ha	1,55 ha
Grünfläche	1,47 ha	- 1,47 ha	-

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 BauGB aufgefordert.

5.1 Einleitung

Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Berglern plant zwischen der Wartenberger Straße und dem mittleren Isarkanal die Entwicklung eines ca. 2,85 ha großen Sondergebiets für Einzelhandel und Infrastruktur und eines 1,55 ha großen Sondergebiets für die Landwirtschaft auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Planung soll die örtliche Nahversorgung verbessern und die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebs am Ortsrand ermöglichen.

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. Die Flächen im Geltungsbereich sind größtenteils bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Baugebiet ausgewiesen. 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. Zur Vermeidung von Überflutungen des Gebiets bei Starkregen kann Niederschlagswasser auf die nördlich geplante Grünfläche geleitet werden.

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.

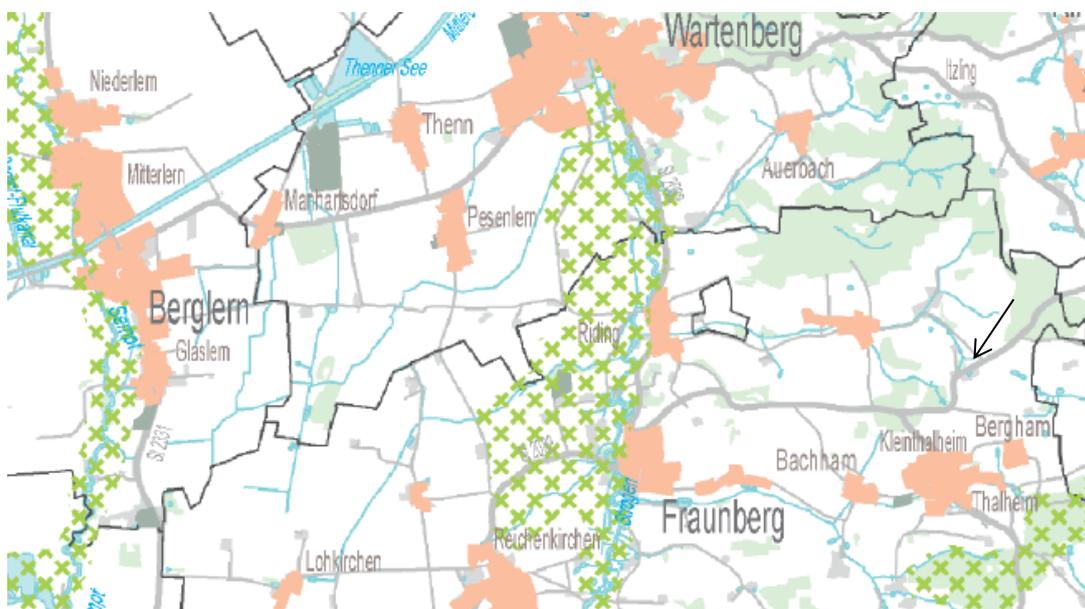
Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben 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.

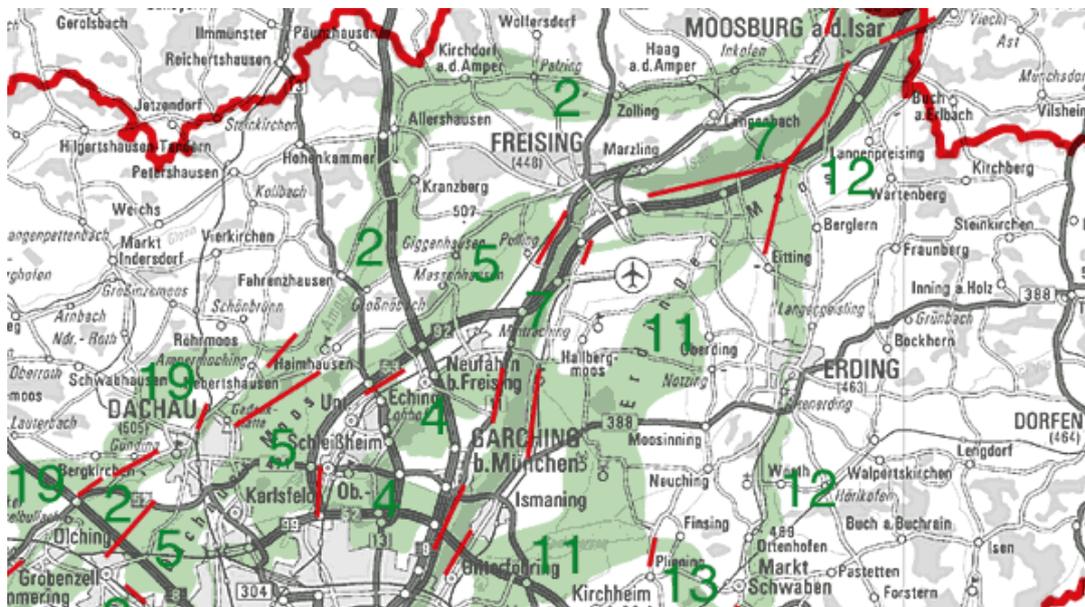
Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.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

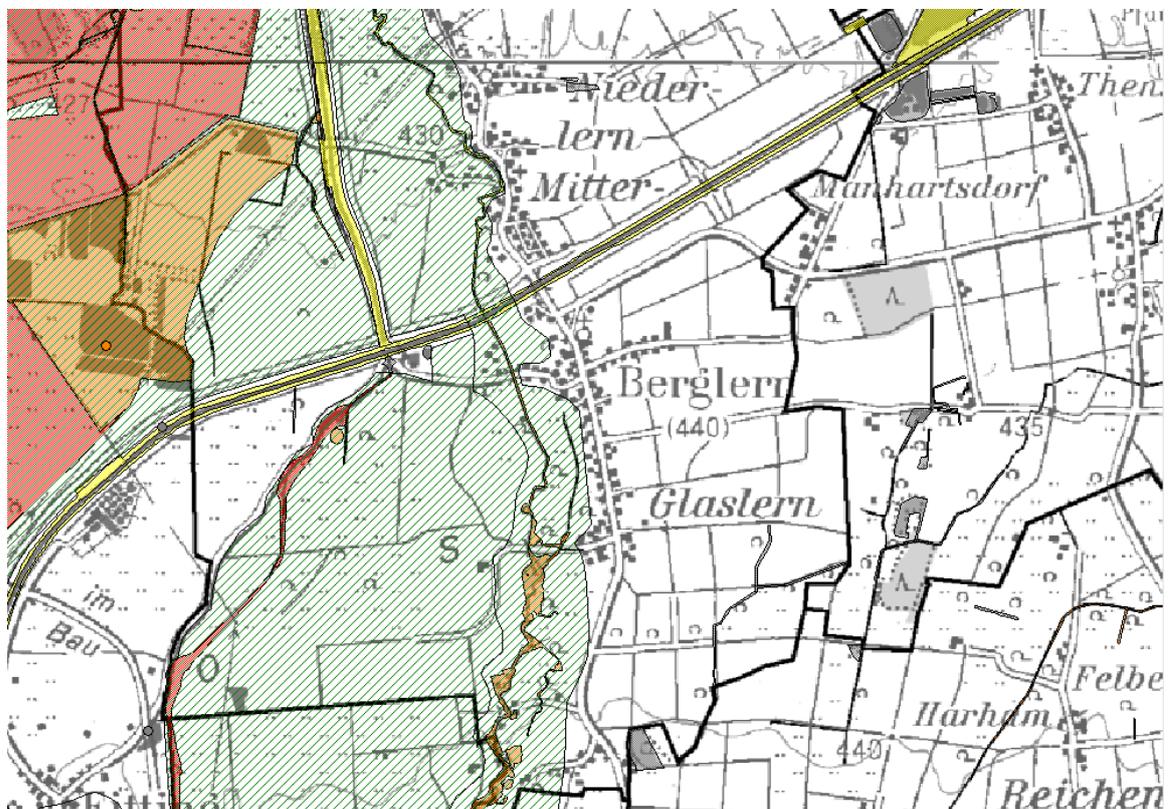
In der näheren Umgebung des Planungsbereichs gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Die Planungsgebiete liegen auch in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“).



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 bisherige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Berglern enthält für die Planungsgebiete keine Ziele und Maßnahmen, die der vorliegenden Änderung entgegenstehen würden. Die Ausweisung der Bauflächen befindet sich in keinem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung).



5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

In der Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine erheblich störenden Nutzungen. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen ist mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen verbunden, die jedoch ortsüblich sind und zu keinem grundsätzlichen Immissionskonflikt mit den Sondergebieten führen oder die Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen erheblich beeinträchtigen. Die Sportanlage südlich des Gebiets lässt keine erhebliche Beeinträchtigung der gewerblichen, öffentlichen und landwirtschaftlichen Nutzungen erwarten. Die geplanten Nutzungen selbst können allerdings zu Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung führen und können sich auch gegenseitig beeinträchtigen. Es entsteht jedoch kein grundsätzlich unlösbarer Konflikt durch die Anordnung der geplanten Baugebiete. Die Geräusentwicklung der Betriebe, Parkplätze und sonstigen Anlagen kann mit Vermeidungsmaßnahmen so eingeschränkt werden, dass keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen. Beeinträchtigungen durch Gerüche können durch die Einplanung von Abständen und durch technische Maßnahmen minimiert werden. Für die weitere Bauleitplanung wurden Immissionsgutachten zur Beurteilung des landwirtschaftlichen Betriebs erstellt, um solche Maßnahmen frühzeitig berücksichtigen zu können. Mehr als gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner und Arbeitnehmer im Umfeld und im Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Sondergebiete werden auf Flächen geplant, die derzeit als Acker genutzt werden. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Die Flächen liegen nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung 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 und eine angrenzende landwirtschaftliche Halle vorbelastet, so dass Brutreviere von Bodenbrütern dort nicht wahrscheinlich sind.

Auch in der näheren Umgebung des Planungsbereichs gibt es keine Schutzgebiete, auf die die neuen Nutzungen ausstrahlen könnten. Das Vogelschutzgebiet Nördliches Erdinger Moos liegt über einen Kilometer entfernt in westlicher Richtung. Aufgrund dieser großen Entfernung zum Planungsgebiet ist eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets ausgeschlossen. Nördlich des Planungsgebiets liegen die biotopkartierten Gewässerbegleitgehölze des Mittleren Isarkanal. 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 Einzelhandel und Infrastruktur beträgt 40 bis 50 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 ca. 10 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 199 ha.³ Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren weniger stark gewachsen als die Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze. Je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Berglern 662 m². 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 erst bei Realisierung. Im Verhältnis zum bisherigen Flächennutzungsplan, in dem dieser Bereich als Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche ausgewiesen ist, erhöht sich die geplante Siedlungs- und Verkehrsfläche zulasten von geplanten Erholungsflächen nur um 1,47 ha. Deshalb sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

³ aus Gemeindedaten Berglern Ausführliche Datengrundlagen 2016, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern 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.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Sondergebiete nicht ausgewiesen werden, werden die dortigen Flächen zunächst weiter landwirtschaftlich genutzt. Die Errichtung des landwirtschaftlichen Betriebs wäre trotz der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche nicht gänzlich ausgeschlossen. Wenn die planungsrechtliche Privilegierung des Betriebs im Baugenehmigungsverfahren gegenüber dem öffentlichen Belang der Flächennutzungsplandarstellung überwiegt, wäre die Errichtung des Betriebs möglich. In diesem Fall ist von einer Verwirklichung der Gemeinbedarfsnutzungen und – zumindest in der Nähe des Betriebs – auch von einer Realisierung der bisher geplanten Wohnbebauung nicht mehr auszugehen. Der Wohnbebauung kann auch mittelfristig die Entwicklung des Flughafens München entgegenstehen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine langfristige landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich anzunehmen, wenn der Flächennutzungsplan nicht geändert wird.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind in der vorliegenden Flächennutzungsplanbegründung vorgesehen und in den nachfolgenden Verfahren zu konkretisieren oder zu ergänzen:

- Keine umfangreiche Neuausweisung von Bauflächen, sondern überwiegend Umwandlung von bisher geplanten Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen, um weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden.
- Beibehaltung der dargestellten Baumreihe entlang der Wartenberger Straße zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Eingrünung des Gebiets an der Ostseite, die voraussichtlich den Ortsrand bilden wird.
- Immissionsschutzmaßnahmen, um Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm und durch landwirtschaftliche Emissionen zu vermeiden.
- Abstimmung der Baufeldräumung für die Sondergebiete auf die Brutzeiten von Bodenbrütern.

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes⁴ 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. Die Etablierung eines örtlichen und fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarktes ist eine Klimaschutzmaßnahme zur Vermeidung verkehrsbedingter CO₂-Erzeugung auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Auf der Bebauungsplanebene sind weitere Maßnahmen zu definieren, die der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen dienen oder den Beitrag zum Klimawandel vermindern, z.B.:

⁴ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

- Durchgrünung der Sondergebiete – z.B. im Parkplatzbereich – mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen.
- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung; Maßnahmen zum Überflutungsschutz;
- Ggf. ökologischer Ausgleich als Streuobstwiese (Erhöhung des natürlichen Rückhaltevermögens von Niederschlägen, kleinklimatische Vorteile)

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Das Planungsgebiet hat als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Im Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur wird voraussichtlich eine Grundflächenzahl von deutlich mehr als 0,35 erreicht, im Sondergebiet Landwirtschaft eine Grundflächenzahl von weniger als 0,35. Die Eingriffsschwere ist deshalb teilweise vom Typ A (hoher Versiegelungsgrad) und teilweise vom Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad). Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

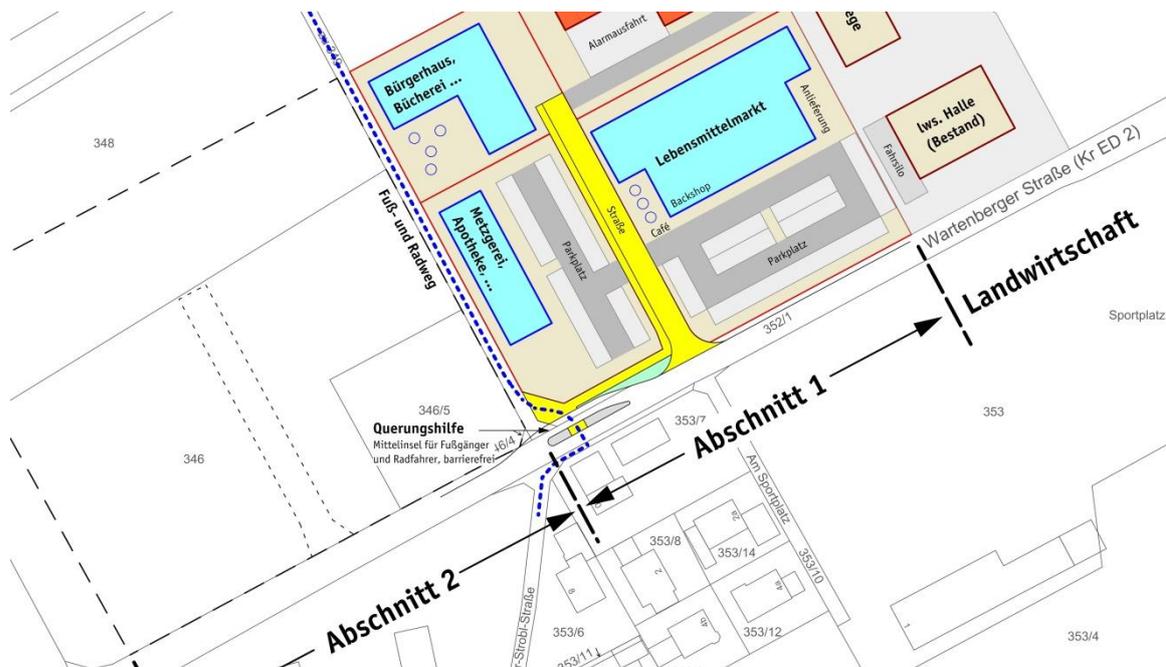
- Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6;
Eingriffsfläche: 2,80 ha (Sondergebiet abzgl. bestehender Feldweg)
Ausgleichsfläche: $2,80 \text{ ha} \times 0,3 \text{ bis } 0,6 = 0,84 \text{ bis } 1,68 \text{ ha}$
- Sondergebiet Landwirtschaft
Eingriff in Ackerflächen; Typ B I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
Eingriffsfläche: 1,41 ha (Sondergebiet abzgl. bestehende Bebauung)
Ausgleichsfläche: $1,41 \text{ ha} \times 0,2 \text{ bis } 0,5 = 0,28 \text{ bis } 0,56 \text{ ha}$

Beim Sondergebiet Landwirtschaft ist davon auszugehen, dass die bebaubare Fläche im Bebauungsplan stärker eingegrenzt werden kann. Dementsprechend verringert sich der Eingriff und der herzustellende ökologische Ausgleich. Der Ausgleich für das Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur kann voraussichtlich nördlich des Sondergebiets erbracht werden. Dort ist im Flächennutzungsplan bereits eine etwa 1 ha große Grünfläche entlang des Mittleren Isarkanals ausgewiesen. Als extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese würde diese Ackerfläche eine ökologische Aufwertung und einen dorftypischen Charakter erhalten. Zugleich kann auf der Fläche eine Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet sowie zur Aufnahme von Starkniederschlägen angelegt werden.

5.5 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 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.

5.6 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 und Altlasten sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Darstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes 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 außergewöhnli-

che und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht ausreichend bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

Nach fünf bis zehn Jahren ist zu prüfen, ob die Bauflächen noch benötigt werden oder schon realisiert wurden. Auf der Bebauungsplanebene kann ein Monitoring bezüglich Lärmschutz, Verkehrsentwicklung und Pflanzbindungen/Maßnahmen zum Ausgleich sinnvoll sein.

5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch	X		
Tiere und Pflanzen	X		
Fläche	unerheblich		
Boden			X
Wasser	X		
Klima und Luft	unerheblich		
Landschafts- und Ortsbild	X		
Kultur- und Sachgüter		X	

Die Ausweisung der beiden Sondergebiete beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wird ein tragbares Konzept für die Änderung entwickelt.

5.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden vorläufig folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- 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 2019
- Bayerischer Denkmaltatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2019
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019

6 Hinweise

Einzelhandel, Raumordnungsziele (Höhere Landesplanungsbehörde)

- Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung ist durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. LEP-Ziel 5.3.1 i.d.F. der Änderungsverordnung vom 21. Februar 2018).

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 Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschatzes. 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 Grundschatz 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 Hydrantenetz 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 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.
- Bedenken bestehen zu einer Lage des Feuerwehrgerätehauses im hinteren Teil des Sondergebiets. Ein Standort im vorderen Bereich sollte geprüft werden. Bedenken bestehen auch zur Lage an einer Stichstraße im Hinblick auf den Verkehr und abgestellten Fahrzeugen der Supermarktkunden, die das Ausrücken der Feuerwehr behindern können.
- 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).

Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Auf Bebauungsplanebene ist eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsflächen vorzulegen (Anzahl der Obstbäume, Pflege, usw.).
- Da die Versickerungsmulde zur Deckung des Ausgleichsbedarfs verwendet werden soll, ist bei der Anlage darauf zu achten, dass diese naturschutzfachlich sinnvoll und ökologisch hochwertig umgesetzt wird (z.B. keine Versiegelungen bzw. keine Betonwände, natürliche Gestaltung, naturnahe Bauweise, länger stehendes Regenwasser für Amphibien, usw.).
- Die unter 5.4 des Umweltberichtes aufgeführte Vermeidungsmaßnahme der Ortsrandeingrünung ist auf der Ebene des Bebauungsplans graphisch darzustellen und weiter ist zu prüfen, ob zusätzliche Eingrünungsflächen, z.B. im Westen des Baugebiets realisierbar sind. Bei entsprechender ökologischer Gestaltung und Erfüllung bestimmter Kriterien könnte die Eingrünung als Ausgleich verwendet werden, um so den Bedarf nördlich des Baugebiets zu reduzieren.

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.
- Im gesamten Änderungsbereich bedürfen Erdarbeiten einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

Kreisstraße (Staatliches Bauamt Freising)

- Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Gemeinde zu tragen.
- Änderungen im Bereich der Kreisstraße, z.B. für die geplante Querungshilfe, sind nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising möglich.
- Die Planungen sind frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen und im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Berglern und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch zu regeln.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV).

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)

- Das Planungsgebiet kann durch den Wasserzweckverband erschlossen werden. Nähere Details sind im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu regeln.

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)

- Die von den Abschnitten 1 und 2 betroffenen Grundstücke liegen innerhalb der Entwässerungsgrenzen des Abwasserzweckverbands im Systembereich B2. Schmutzwasser darf somit eingeleitet werden und ein Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung ist über den Kanal in der Wartenberger Straße grundsätzlich gegeben.
- Das Sondergebiet Landwirtschaft liegt außerhalb der Entwässerungsgrenzen des Abwasserzweckverbands. Für dieses Grundstück ist eine Abwasserentsorgung durch den Abwasserzweckverband nicht gegeben. Im Zuge der Konkretisierung eines zukünftigen Bebauungsplans ist im Auftrag der Gemeinde eine Entwässerungsstudie zu erstellen. Diese ist dann die Grundlage für die zwischen der Gemeinde und dem Abwasserzweckverband abzuschließenden Verträge und Vereinbarungen zu Bau und Finanzierung der Kanalisation.

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.

7 Zusammenfassung

Mit der 15. Flächennutzungsplanänderung weist die Gemeinde Berglern ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Infrastruktur der örtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie ein Sondergebiet für die Landwirtschaft aus. Mit der Planung soll die örtliche Nahversorgung verbessert werden und die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebs ermöglicht werden.

8 Anlagen

8.1 Schallschutzgutachten

Immissionstechnischer Bericht – Gemeinde Berglern - Errichtung Bullenmaststall
Teil 1 – Textteil, Teil 2 - Anlagen
13. September 2019, IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf

8.2 Geruchsgutachten

Immissionsschutzfachliches Gutachten – Gemeinde Berglern - Bebauungsplan „Wartenberger Straße“
Teil 1 – Textteil, Teil 2 - Anlagen
4. September 2019, IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf

Wartenberg, den

.....
Simon Oberhofer, Erster Bürgermeister