



**Gemeinde Berglern**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Gewerbe- und Mischgebiet Mooslern**  
**Begründung**

1. Juli 2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
3	Verfahren .....	4
4	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	4
4.1	Raumordnungsziele, Planungsleitlinien .....	4
4.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung .....	5
4.3	Einzelhandel – Vorprüfung .....	12
5	Planung .....	13
5.1	Städtebaulicher Entwurf .....	13
5.2	Auswirkungen .....	16
5.3	Umfang der Planung .....	18
6	Umweltbericht .....	19
6.1	Einleitung .....	19
6.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	22
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	25
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	27
6.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung .....	27
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	28
6.8	Quellen .....	28
7	Zusammenfassung .....	29
8	Anlagen .....	29
8.1	Bodengutachten .....	29

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Berglern verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 9. März 1992 (Nr. 421-4621 ED-1-1/91) genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wurde seit-her mehrfach geändert. Im Jahr 2005 führte die Gemeinde eine 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Sie beinhaltet die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Mooslern (siehe Abbildung). Für den Bereich war zuvor im Flächennutzungsplan keine Nutzung dargestellt, weil die Fläche erst im Jahr 1993 im Zuge einer Änderung der Gemeindegrenze ein Teil des Gemeindegebiets wurde. Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet Mooslern hat der Gemeinderat am 25. April 2024 den Einleitungsbeschluss gefasst. Er umfasst etwa die nördliche Hälfte der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche.



Abbildung: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

## 2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans, die Entwicklung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, dem Autohaus Schneider e.K., zu ermöglichen. Das Autohaus hat seinen Sitz in der Moosburger Straße 21 im Ortsteil Mitterlern. Das Betriebsgrundstück mit Werkstatt und Verkaufsräumen ist ca. 2.500 m<sup>2</sup> groß und für die Firma, die drei Automarken vertreibt, schon lange zu klein. Deshalb hat das Autohaus seit einigen Jahren eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche im Zentrum von Mitterlern zum Abstellen von Fahrzeugen angemietet. Die Gemeinde möchte diese Fläche mittelfristig zu einem Dorfplatz als Teil eines Ortszentrums mit öffentlichen Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnungen entwickeln (städtebaulicher Wettbewerb 2009, Bebauungsplan Mitterlern Zentrum). Am geplanten Standort in Mooslern sollen beide Bereiche des Autohauses wieder zusammengeführt und zusätzlich erweitert werden.



Abbildung:  
aktueller Standort  
(Foto Autohaus  
Schneider)

### 3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, der im Unterschied zum üblichen Angebotsbebauungsplan auf ein konkretes Vorhaben ausgerichtet ist. Das entstehende Baurecht ist an das konkrete Vorhaben gekoppelt.

### 4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

#### 4.1 Raumordnungsziele, Planungsleitlinien

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

- LEP 5.1 (G) „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“. Laut Begründung des LEP umfasst die bayerische Wirtschaftsstruktur neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen demnach zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei.
- 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 weiterzuentwickeln. 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 Kfz-Einzelhandel und -dienstleistungen beitragen.
- RP BII 2.2 (Z) „Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig“. Nach der Begründung des Regionalplanes umfasst die organische gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde, die in allen Gemeinden der Region München zulässig ist, u.a. den Bedarf der ansässigen Betriebe. Das vorliegend geplante Baugebiet entspricht diesem Kriterium.

Im Rahmen der nachhaltigen Raumentwicklung, die als Leitmaßstab der Landesplanung festgelegt ist, trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Schonung von Flächen und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Vorgaben gerecht zu werden, ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen eine Prüfung und Begründung erforderlich, warum ein ausreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme im Vergleich mit anderen Belangen rechtfertigt. Besonders das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verlangt, dass vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Die Begründung erfolgt nach einer Auslegungshilfe des Bayerischen Bauministeriums (siehe unten, Nr. 4.2).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält Kriterien für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in den Gemeinden zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung im Sinne gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen. Einzelhandelsgroßprojekte können bestehende zentrale Versorgungsstrukturen schwächen. Ihre Ansiedlung unterliegt daher landesplanerischen Regelungen. Die Prüfungstiefe und die Beurteilung des Vorhabens werden im weiteren Verfahren mit den landesplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel abgestimmt (siehe unten, Nr. 4.3).

## 4.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung

Die nachfolgenden Angaben zur landesplanerischen Überprüfung wurden nach der Auslegungshilfe des Bayerischen Bauministeriums „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand: 5. Dezember 2023 erhoben.

### Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde	3.053 Einwohner (LfStat <sup>1</sup> , Stand 31. Dezember 2022) 3.168 Einwohner (Einwohnermeldeamt, Stand 31. Dezember 2022)																																																	
Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre	Die Einwohnerzahl nahm seit 2013 um 14 % zu, der jährliche Zuwachs betrug im Durchschnitt 1,5 %. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Jahr</th> <th colspan="3">Bevölkerung am 31. Dezember</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">insgesamt</th> <th colspan="2">Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup></th> </tr> <tr> <th>Anzahl</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2013</td> <td>2 672</td> <td>46</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>2 717</td> <td>45</td> <td>1,7</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>2 711</td> <td>- 6</td> <td>- 0,2</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>2 815</td> <td>104</td> <td>3,8</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>2 898</td> <td>83</td> <td>2,9</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>2 951</td> <td>53</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>2 982</td> <td>31</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>2 932</td> <td>- 50</td> <td>- 1,7</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>2 968</td> <td>36</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>3 053</td> <td>85</td> <td>2,9</td> </tr> </tbody> </table> <p>(aus LfStat „Statistik kommunal 2023 Gemeinde Berglern“)</p>	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>		Anzahl	%	2013	2 672	46	1,8	2014	2 717	45	1,7	2015	2 711	- 6	- 0,2	2016	2 815	104	3,8	2017	2 898	83	2,9	2018	2 951	53	1,8	2019	2 982	31	1,1	2020	2 932	- 50	- 1,7	2021	2 968	36	1,2	2022	3 053	85	2,9
Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember																																																	
	insgesamt		Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>																																															
		Anzahl	%																																															
2013	2 672	46	1,8																																															
2014	2 717	45	1,7																																															
2015	2 711	- 6	- 0,2																																															
2016	2 815	104	3,8																																															
2017	2 898	83	2,9																																															
2018	2 951	53	1,8																																															
2019	2 982	31	1,1																																															
2020	2 932	- 50	- 1,7																																															
2021	2 968	36	1,2																																															
2022	3 053	85	2,9																																															
Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung	Für das Zieljahr 2039 liegt keine Bevölkerungsvorausberechnung vor. Der Demographie-Spiegel Bayern für die Gemeinde Berglern gibt folgende Zahl an: 3330 Einwohner im Jahr 2033.																																																	
Bevölkerungsprognose des Landkreises	Bevölkerungsveränderung 2041 gegenüber 2021: +10,2 % (LfStat, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Demographisches Profil für den Landkreis Erding)																																																	
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,32 Einwohner pro Wohnung (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Stand 2021)																																																	
Einstufung im Zentrale Orte-System	Berglern ist kein zentraler Ort gemäß Nr. 2.1 LEP																																																	
Gebietskategorie gem. LEP	Berglern gehört zum Allgemeinen ländlichen Raum																																																	
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreisstraßen ED 2 und ED 24, Staatsstraße 2331, Autobahn A 92</li> <li>• Bahnhöfe Moosburg und Erding</li> <li>• Busverbindungen nach Erding und Wartenberg</li> <li>• Verkehrsflughafen München</li> </ul>																																																	
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region	Die Region München ist eine der stärksten Wirtschaftsregionen in Deutschland und Europa. In den letzten Jahren hat sich die wirtschaftliche Situation in der Region positiv entwickelt, und es ist zu erwarten, dass dieser Trend in Zukunft fortgesetzt wird. Nach Angaben des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum wächst die Wirtschaftsstärke der Region München seit 2009 mit hoher																																																	

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik

	<p>Dynamik. Das Bruttoinlandsprodukt lag 2019 bei rund 203 Mrd. €. Die Region München trägt somit knapp ein Drittel zum bayerischen BIP bei, obwohl nur rund 22 Prozent der Einwohner Bayerns in der Region leben. Beim Bruttoinlandsprodukt hat der Landkreis München die Landeshauptstadt mittlerweile überholt.</p> <p>Der Landkreis Erding ist einer der wirtschaftlich dynamischsten Landkreise in Deutschland und zeichnet sich durch eine hohe Anzahl an mittelständischen Unternehmen sowie eine günstige geographische Lage aus. Die Region ist insbesondere in den Bereichen Handel, Handwerk, Tourismus und Landwirtschaft aktiv. Das Bruttoinlandsprodukt ist in den letzten zehn Jahren um 60 % gewachsen, von 2,77 Mrd. € im Jahr 2009 auf 4,40 Mrd. € im Jahr 2019 (Zahlen aus Landkreis Erding – Datengrundlagen 2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München).</p> <p>Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik in der Gemeinde Berglern lässt sich u.a. an der Entwicklung der Gewerbesteuer ablesen. Von 2011 bis 2021 hat sich der Anteil der Gewerbesteuer an den Gemeindesteuereinnahmen aus den Hauptsteuerarten von 17,6 auf 20,4 % erhöht. Am Arbeitsmarkt zeigt sich in diesem Zeitraum ein Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 76 % (187 im Jahr 2011, 314 im Jahr 2021).</p>
--	--

#### *Bestehende Flächenpotenziale*

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für Gewerbe beschränkt sich die Bedarfsprüfung aufgrund des konkreten Vorhabens auf die Prüfung der Realisierungsmöglichkeit im Innenbereich bzw. im beplanten Bereich (vgl. Handlungsanleitung Nr. 3.1). Das Unternehmen hat im Vorhaben- und Erschließungsplan den Flächenbedarf von knapp einem Hektar für das Autohaus mit Werkstatt, Betriebsflächen, Verwaltung und angegliederten Mitarbeiterwohnungen plausibel dargelegt. Ausgangssituation ist der bestehende Betrieb mit zwei nicht zusammenhängenden Teilflächen, der zukünftig an einem Standort konzentriert und erweitert werden soll. Dieser Bedarf kann im Wesentlichen weder durch die Nutzung leerstehender Gebäude noch durch eine Nachverdichtung des bestehenden Betriebsgeländes gedeckt werden.

a) Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Baurecht nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB

Da die Bedarfsprüfung vorhabenbezogen für ein Autohaus mit Werkstatt erfolgt, bleiben Wohngebiete außer Betracht. Im nördlichen Ortsbereich gibt es vier Flächen, die im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt sind und die im Außenbereich liegen:

- a1 Mischgebiet am nördlichen Ortsrand 0,26 ha
- a2 Dorfgebiet am südlichen Ortsrand von Niederlern 0,46 ha
- a3 Dorfgebiet südlich der Freisinger Straße 1,24 ha
- a4 Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur an der Wartenberger Straße 1,47 ha

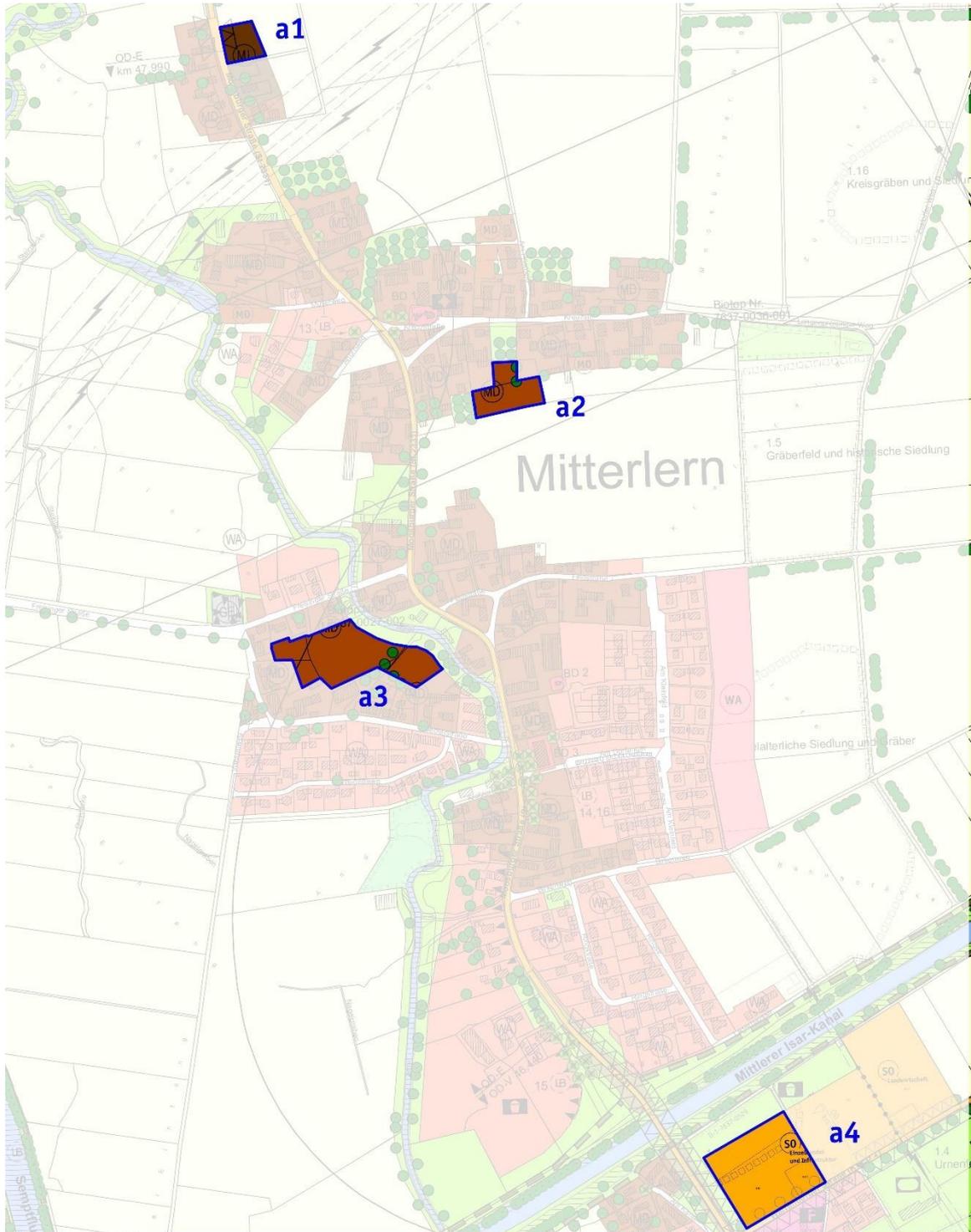


Abbildung: Bauflächen ohne Baurecht, nördlicher Ortsbereich

Im südlichen Ortsbereich gibt es drei Flächen, die im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt sind und die im Außenbereich liegen:

- a5 Dorfgebiet nördlich des Rosenwegs 0,27 ha
- a6 Gewerbegebiet Glaslern (Nordteil) 2,48 ha
- a7 Gewerbegebiet Mooslern 1,90 ha

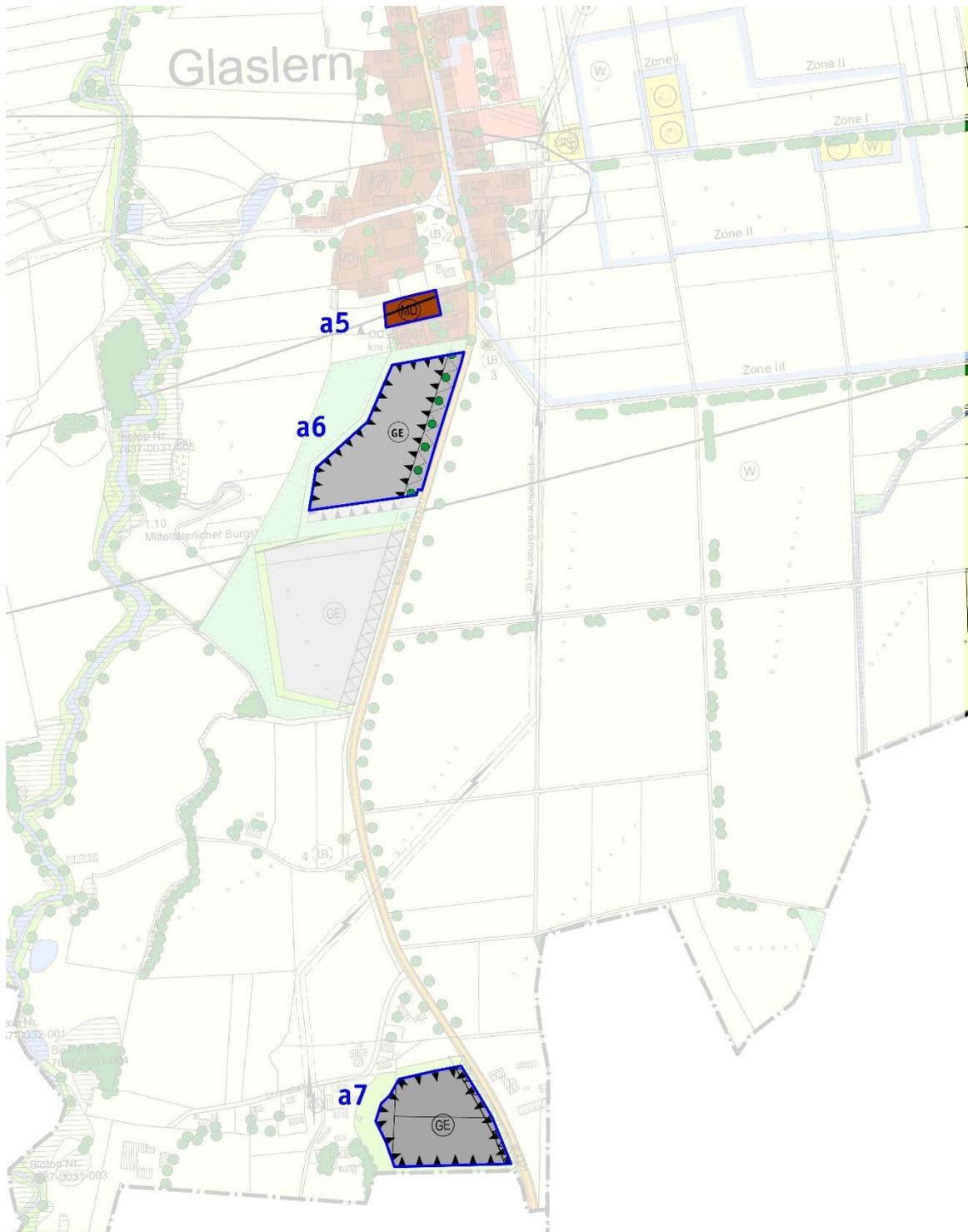


Abbildung: Bauf lächen ohne Baurecht, südlicher Ortsbereich

b) Unbebaute Flächen, für die Baurecht nach Bebauungsplänen besteht

Es gibt sieben unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1,33 ha, für die Baurecht nach Bebauungsplan besteht oder in Kürze entsteht (Wartenberger Straße). In der Grafik ist der Umgriff und die Bezeichnung der jeweiligen Bebauungspläne angegeben.

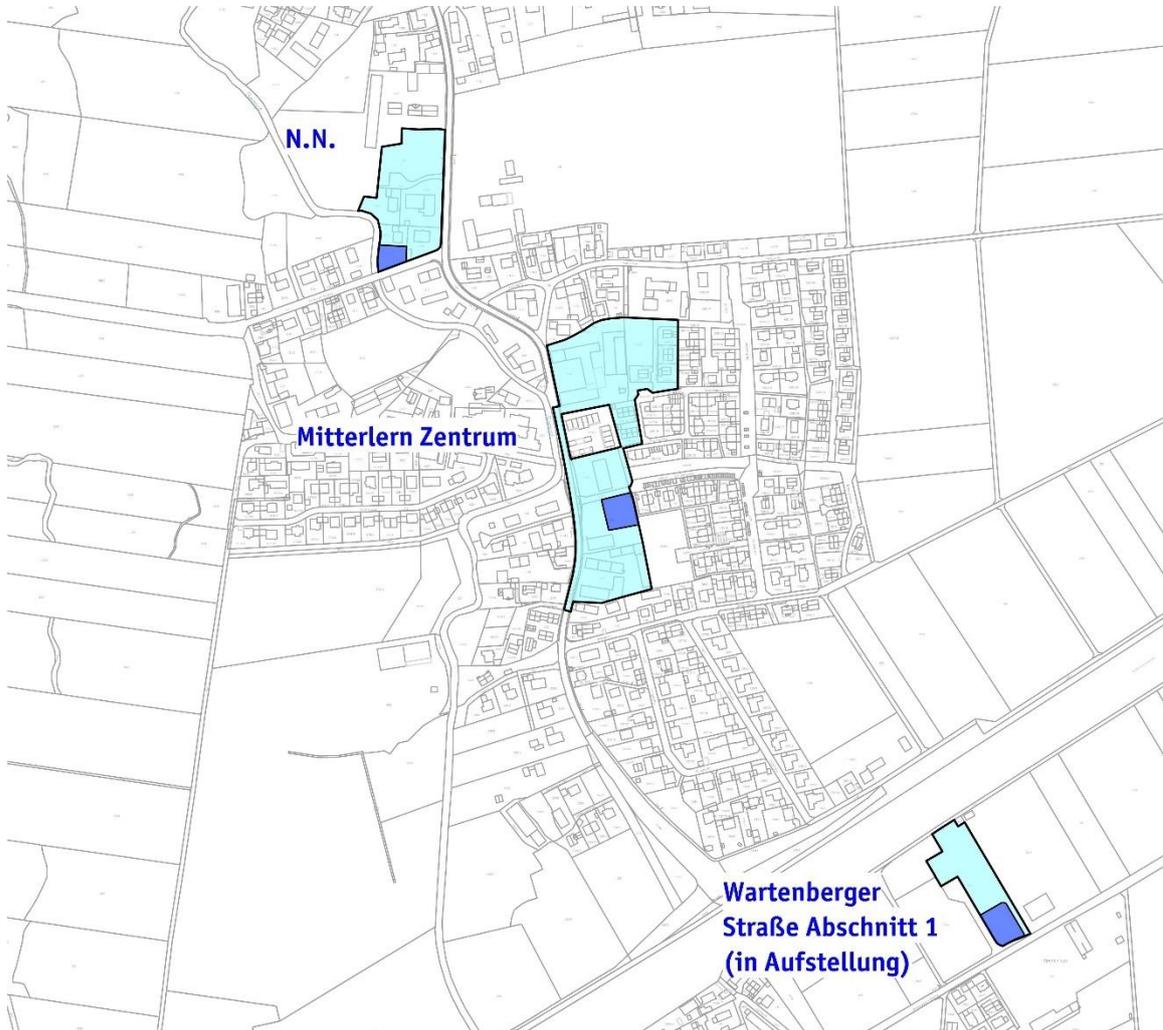


Abbildung: Baulücken in Bebauungsplänen, nördlicher Ortsbereich

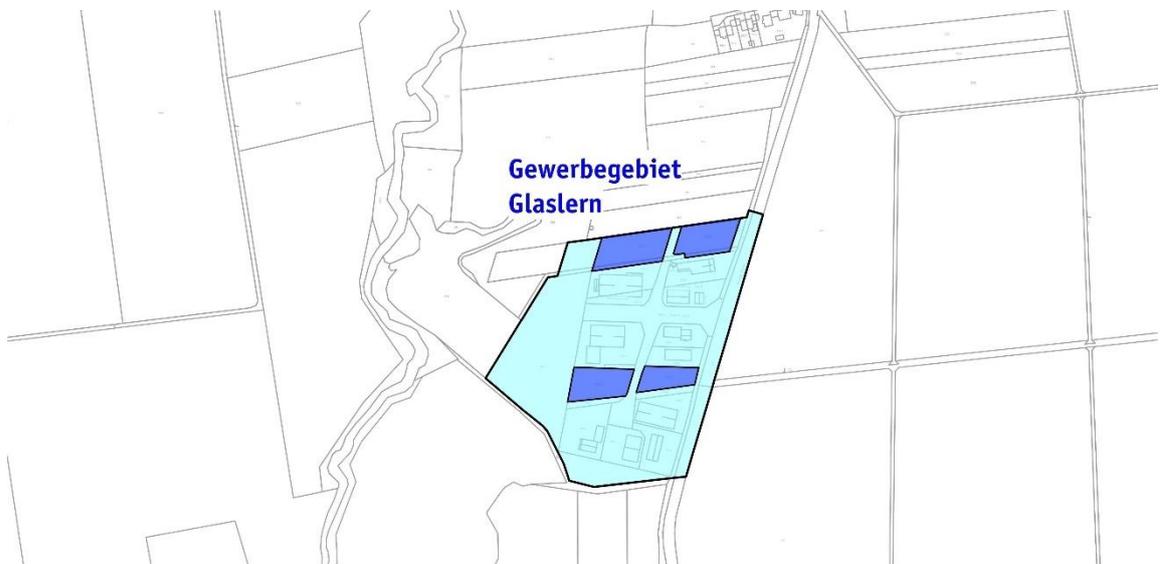


Abbildung: Baulücken in Bebauungsplänen, südlicher Ortsbereich

c) Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Es gibt derzeit acht unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 0,95 ha, für die Baurecht nach § 34 BauGB besteht.



Abbildung: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

d) Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Für die Realisierung des Vorhabens mit einem Flächenbedarf von knapp einem Hektar gibt es keine Möglichkeit durch Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.

e) Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Für die Realisierung des Vorhabens mit einem Flächenbedarf von knapp einem Hektar gibt es keine Möglichkeit durch Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

*Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzter Fläche*

Der Bedarf von ca. 0,9 ha Fläche für das Autohaus mit Werkstatt, Lager, Verwaltung, Stellplätzen, Außenverkaufsbereichen, Fahrwegen und Mitarbeiterwohnungen ergibt sich nachvollziehbar aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Das Autohaus nimmt derzeit 0,4 ha Fläche im Ortsinneren ein, verteilt auf zwei Standorte. Der Bebauungsplan soll die Zusammenführung der beiden Teilstandorte und eine Erweiterung des Betriebs ermöglichen.

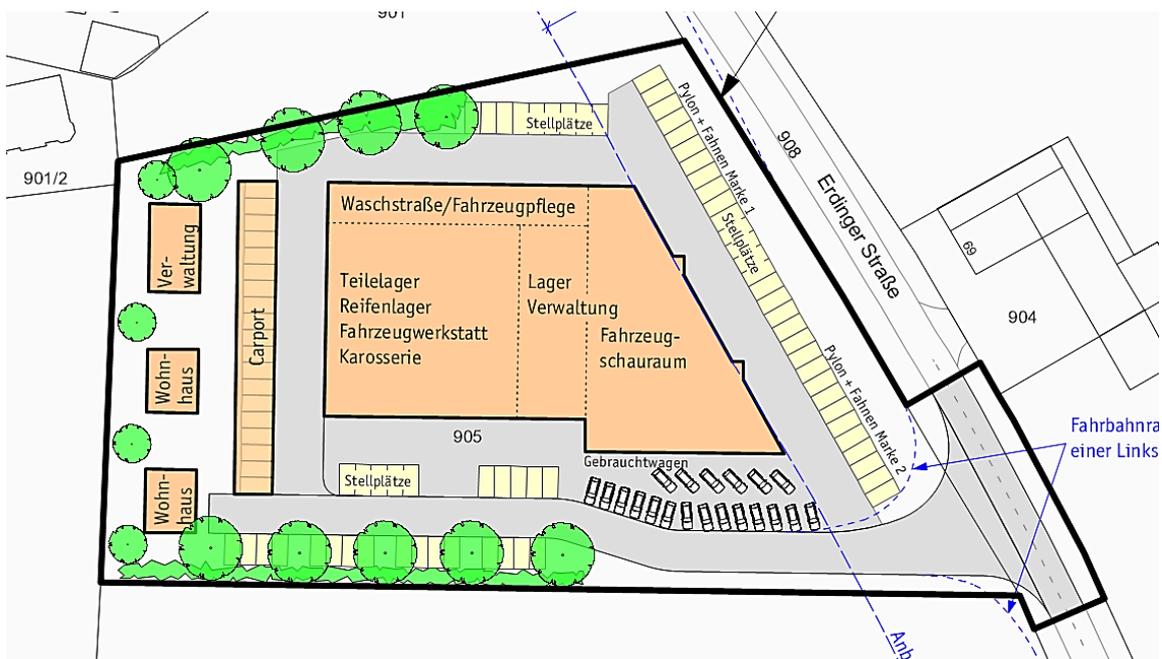


Abbildung: Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Flächenpotenziale nach den oben dargestellten Ermittlungen sind nur teilweise geeignet, das Vorhaben unterzubringen:

a) im FNP dargestellte Wohngebiete ohne Baurecht

- Die Flächen a1, a2 und a5 sind wegen ihrer Größe von weniger als 0,5 ha ungeeignet;
- Die Fläche a3 eignet sich wegen ihrer Lage abseits der Staatsstraße inmitten bestehender Wohnbebauung nicht für ein Autohaus mit Werkstatt.
- Die Fläche a4 ist nicht verfügbar und eignet sich abgesehen davon vor allem für die Nahversorgung (Innenstadtssortimente und entsprechende Dienstleistungen).
- Die Fläche a6 ist nicht verfügbar (Gewerbegebiet Glaslern Nord).
- Die Fläche a7 ist zum Teil verfügbar und im Eigentum des Vorhabenträgers.

b) unbebaute Flächen in Bebauungsplänen

- Keine der Flächen ist größer als 0,3 ha. Deshalb sind alle unbebauten Flächen nicht geeignet.

c) unbebaute Grundstücke im Innenbereich

- Keine der Flächen ist größer als 0,3 ha. Deshalb sind alle unbebauten Flächen nicht geeignet.

Für den konkreten Bedarf des Autohauses ist demnach nur die hier überplante Fläche in Mooslern geeignet und verfügbar. Die Gemeinde ist fortwährend bemüht, vorhandene Reserven zu aktivieren. Insbesondere für die im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebiete ohne Baurecht prüft die Gemeinde regelmäßig die Verfügbarkeit. Nach aktuellem Stand bestehen die o.g. geeigneten Flächen keine Veräußerungs- oder Bauabsichten.

### *Abschätzung der Folgekosten*

Die Wasserversorgung ist durch den Bezug von Trinkwasser vom Wasserzweckverband Berglerner Gruppe gesichert. Die Erschließung im Planungsgebiet wird durch Beitragseinnahmen oder die Gebühren gedeckt. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt durch Versickerung auf den Baugrundstücken und verursacht keine Kosten für die Gemeinde. Die Herstellung der Schmutzwasserentsorgung wird durch Beitragseinnahmen und Abwassergebühren finanziert. Die Kosten für die Straßenerschließung werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Straße innerhalb des Gewerbegebiets wird überwiegend als Eigentümerweg gewidmet, für dessen Unterhaltung entsprechend Art. 55 BayStrWG der Vorhabenträger als Eigentümer zuständig ist. Für den Unterhalt einer Linksabbiegespur ist ggf. vom Vorhabenträger eine Ablöse an den Straßenbaulastträger zu entrichten. Auch die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

Kommunale Folgekosten ergeben sich im Wesentlichen für den Betrieb und die Unterhaltung und die später notwendigen Erneuerungen der Erschließungsanlagen sowie für die Erweiterung öffentlicher Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Schule im Zusammenhang mit der Planung von Wohnungen für Mitarbeiter des Autohauses. Folgekosten für soziale Infrastruktur wie Kindertagesstätten oder Schule würden bei einer Schaffung von Wohnungen durch Nachverdichtung, Nachnutzung oder sonstigen Innenentwicklung allerdings in gleicher Höhe anfallen.

### **4.3 Einzelhandel – Vorprüfung**

Bei dem Autohaus handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, der ggf. einer landesplanerischen Überprüfung bedarf. Anlass der Planung sind die Entwicklungsabsichten des bereits am Ort ansässigen Autohauses. Nach den Grundsätzen des Regionalplans München zu Wirtschaft und Dienstleistungen soll dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe vorrangig Rechnung getragen werden. Die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region München als Wirtschaftsraum soll gesichert und weiterentwickelt werden. Es sollen gute Entwicklungsvoraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen werden (Regionalplan München, B IV, Grundsätze 1.1, 1.3 und 2.4). Mit dem Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet Mooslern wird diesen landesplanerischen Belangen entsprochen.

In der Vorprüfung ist zu ermitteln, ob die Planung ein Vorhaben ermöglicht, das aus landesplanerischer Sicht ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt. Das Autohaus hat laut Vorhaben- und Erschließungsplan eine Grundfläche von ca. 2.330 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche und die Verkaufsfläche sind im Vorentwurf noch nicht genau definiert. Der Fahrzeugschauraum hat eine Grundfläche gemäß § 19 BauNVO von ca. 820 m<sup>2</sup>, hinzu kommen Verkaufsflächen im Freien für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge. 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 m<sup>2</sup> 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.

Der großflächige Autohandel in seiner üblichen Ausprägung ist möglicherweise ein nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO atypischer Einzelhandelsbetrieb, der keiner Ausweisung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf. Hierfür sprechen das sehr schmale Sortiment von Autohäusern, die Kombination mit Reparaturleistungen in nicht unerheblichem Umfang sowie das Fehlen von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kern- und Beisortimenten. Die Vorprüfung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Wenn erforderlich, wird eine landesplanerische Überprüfung durchgeführt.

## 5 Planung

### 5.1 Städtebaulicher Entwurf

#### *Autohaus und sonstige Nutzungen*

Das Projekt gliedert sich in zwei Bereiche: das Autohaus im östlichen Teil und die Wohn- und Geschäftsgebäude im westlichen Teil des Geländes. Der Betrieb des Autohauses nimmt den größten Teil der Fläche ein und umfasst ein Gebäude mit ca. 2.330 m<sup>2</sup> Grundfläche, in dem ein Verkaufs- und Ausstellungsraum, eine Werkstatt, verschiedene Lagerräume, Büro- und Personalräume sowie eine Waschstraße untergebracht sind. Außerhalb des Gebäudes sind ca. 105 Stellplätze vorgesehen, die zum Teil als Präsentations- und Verkaufsfläche für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge, zum Teil als Kunden- und Mitarbeiterparkplätze dienen. Die Waschstraße wird nur vom Autohaus selbst genutzt und ist keine öffentliche Waschstraße.

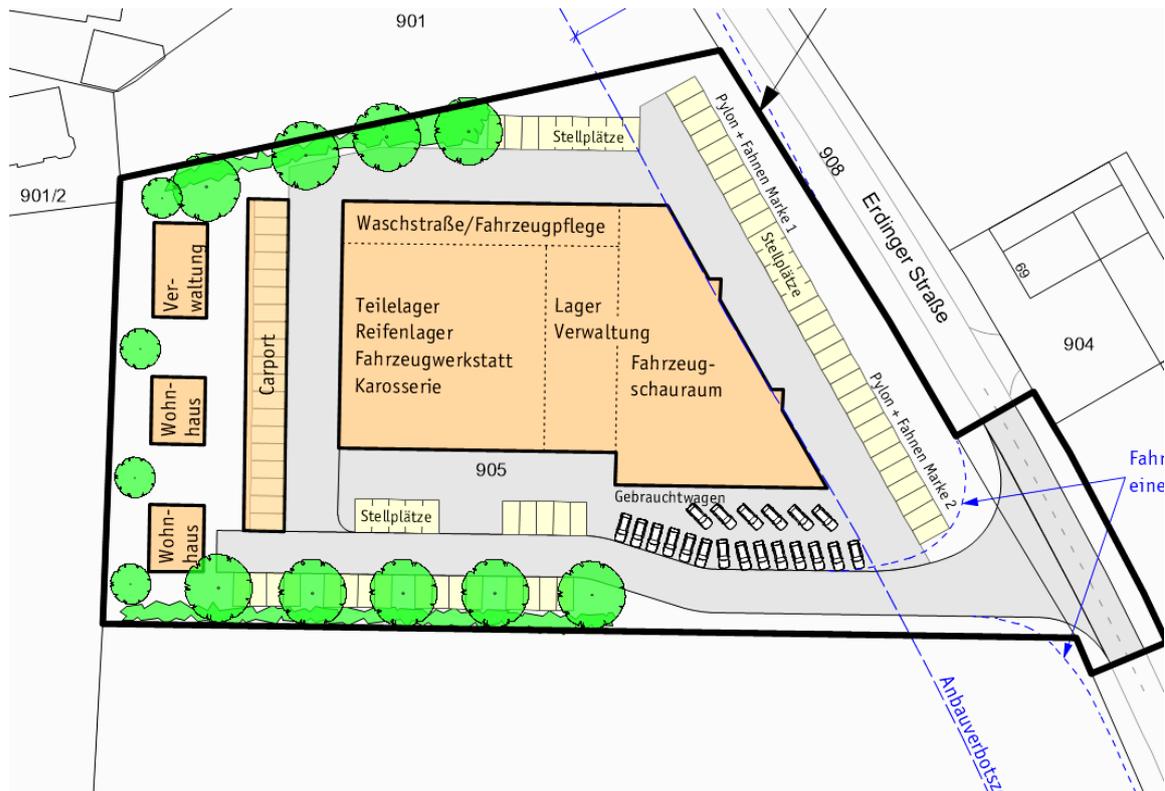


Abbildung: Vorhaben- und Erschließungsplan

Am Standort ist der Vertrieb von drei Marken vorgesehen. Das Autohaus wird in der geplanten Größe ca. 40 Arbeitsplätze umfassen. Neben dem Handel werden auch Wartung und Reparatur von Fahrzeugen am Standort durchgeführt. Um zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen, lässt der Bebauungsplan neben diesen primären Tätigkeiten weitere Nutzungen zu, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z.B. Handel und Reparatur von Zweirädern und Wohnmobilen, Abschleppdienst, Autovermietung und -leasing sowie Kfz-Gutachten, Kfz-Prüfungen, Versicherungen, Kurse und Schulungen. Insbesondere die letztgenannten, nicht wesentlich störenden Nutzungen können auch im westlichen Teil, der als Mischgebiet festgesetzt werden soll, untergebracht werden. Im Mischgebiet sollen auch Wohnungen für Mitarbeiter entstehen, die angesichts des Fachkräftemangels und der schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Ergänzung zum geplanten Autohaus darstellen.

Das Betriebsgebäude mit einer Länge von bis zu 73 m und einer Höhe von ca. 8 m wird das Ortsbild, das bisher durch kleinteilige Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude, Gärten und eingewachsene Gehölzstrukturen geprägt ist, stark verändern. Die Gebäude im Mischgebiet werden in Kubatur und Dachform an die bestehende Wohnbebauung in Mooslern angepasst, um einen Übergang zwischen dem Betriebsgebäude und der bestehenden Bebauung zu schaffen.

### *Straßenerschließung*

Die Erschließung des Gewerbe- und Mischgebietes erfolgt ausschließlich über eine neu zu errichtende Zufahrt von der Erdinger Straße, der Staatsstraße 2331. Eine Anbindung an die westlich verlaufende Enzianstraße ist nicht vorgesehen. Für die Zufahrt wird auf der Staatsstraße eine Linksabbiegespur mit der dafür erforderlichen Fahrbahnverbreiterung geplant und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Nach einer Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden ist der Bau der Linksabbiegespur rechtlich erforderlich und die entsprechenden Flächen sind bereitzustellen. Die Linksabbiegespur kann jedoch voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, wenn das Gewerbegebiet, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, nach Süden erweitert wird (siehe Abbildung Flächennutzungsplan, Seite 3).

Im Rahmen einer Ortseinsicht im Zuge der Verkehrsschau im Mai 2023 mit Vertretern der Polizeiinspektion Erding, des Staatlichen Bauamtes Freising, der Straßenmeisterei Erding und der Straßenverkehrsbehörde wurde die Situation beurteilt. Nach Auskunft des Fachbereichs Verkehrswesen des Landratsamtes Erding ist davon auszugehen, dass mit Beginn der Erschließungsarbeiten für das Autohaus in diesem Bereich der Staatsstraße eine Geschwindigkeitsbeschränkung von der unteren Straßenverkehrsbehörde angeordnet wird. Sollten es die Verkehrsverhältnisse trotz der Geschwindigkeitsbegrenzung notwendig erscheinen lassen, ist die Linksabbiegespur ggf. auch vor der Erschließung des angrenzenden Gebietes erforderlich. Die Linksabbiegespur ist mit Verzügen in Nord- und Südrichtung vorläufig mit einer Gesamtlänge von ca. 260 m eingeplant. Im weiteren Verfahren wird für die endgültige Festsetzung ein Straßenentwurf erstellt und mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

Innerhalb des Planungsgebiets ist eine Stichstraße mit Wendeanlage geplant, die als öffentlicher Eigentümerweg gewidmet werden soll. Die Wendeanlage ist geeignet für Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge (siehe Abbildung, Angaben der Kreisbrandinspektion Erding und der Abfallwirtschaftsbehörde Landkreis Erding). Die Stichstraße dient u.a. auch der Erschließung der Gebäude im Mischgebiet – diese Gebäude liegen nicht weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt (entsprechend Art. 5 BayBO). Auf dem Betriebsgelände des Autohauses sind weitere, private Verkehrsflächen geplant, die auch als Feuerwehrzu- und -umfahrt dienen.

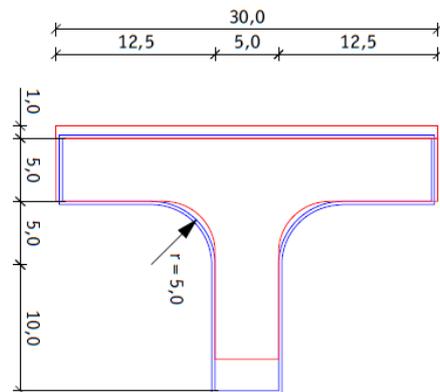


Abbildung: Wendehammer

### *Erschließung für Fußgänger und Radfahrer*

An der Erdinger Straße ist im Bereich des Planungsgebiets kein Fuß- oder Radweg vorhanden, an den man das Gebiet anschließen könnte. Zur Enzianstraße ist keine direkte Verbindung aus dem Planungsgebiet möglich. Ein Fuß- und Radweg Richtung Berglern beginnt etwa 130 m nördlich des Planungsgebiets. Langfristig wäre eine Anbindung des Gewerbe- und Mischgebietes an diesen Fuß- und Radweg sinnvoll, insbesondere bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes. Im weiteren Planungsverlauf wird geprüft, ob zumindest entlang des Betriebsgrundstücks ein Fuß- und Radweg angelegt werden kann.

### *Niederschlagswasserentsorgung*

Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Einen Regenwasserkanal gibt es dort nicht. Im Planungsgebiet steht das Grundwasser sehr hoch an, bei mittlerem Grundwasserstand ca. 1 m unter Gelände (siehe Bodengutachten, Anlage zur Begründung). Bei Starkregenereignissen kann der Grundwasserspiegel weiter ansteigen. Für das Bauvorhaben ist eine Aufschüttung des Geländes um ca. 1 m vorgesehen, um zugunsten einer flächensparenden Bauweise unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen zu ermöglichen. Die Planung dieser Entwässerungsanlagen und ggf. der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis erfolgen im weiteren Verfahren. Das Grundstück soll entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan weitgehend versiegelt werden – die Grundflächenzahl lässt im Gewerbegebiet eine Bebauung bis zu 90 % der Grundstücksfläche zu, im Mischgebiet bis zu 52,5 %. Infolge des Klimawandels wird von einer Zunahme von Starkregenereignissen ausgegangen. Die Versickerungsanlagen werden für Regenereignisse mit zehnjährlicher Wiederkehr dimensioniert (Festsetzung Nr. 9.1).

### *Sonstige Erschließung*

Für die Stromversorgung sind die Überlandwerke Erding zuständig. In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob Flächen für die Stromversorgung – z.B. für eine Trafostation – benötigt werden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Erdinger Moos. Das Grundstück kann im Übrigen von den Versorgungsunternehmen mit Wasser, Erdgas, Telefon etc. erschlossen werden.

### *Werbeanlagen*

Größe, Anzahl und Standorte von Werbeanlagen werden begrenzt. Werbeanlagen sollen vor allem im östlichen Bereich des Plangebietes konzentriert werden, damit sie einerseits von der Straße aus wahrgenommen werden und andererseits das Orts- und Landschaftsbild nicht dominieren. Soweit die Verkehrssicherheit weitergehende Regelungen erfordert, werden diese im Verfahren ergänzt.

### *Beleuchtung*

Die Außenbeleuchtung muss so dimensioniert und ausgerichtet werden, dass sich die Sichtverhältnisse auf der Erdinger Straße nicht verschlechtern. Die Verkehrssicherheit kann durch Blendung beeinträchtigt werden. Unsicherheit, Ermüdung und Herabsetzung der Sehleistung sind die Folgen. Eine Begrenzung von Blendungen ist deshalb notwendig. Darüber hinaus sollen unzumutbare Blendungen und Raumaufhellungen bei den anliegenden Wohnhäusern vermieden werden. Im Bebauungsplan sind dazu Festsetzungen vorgesehen.

### *Grünkonzept*

Der Bebauungsplan sieht eine Eingrünung des Gewerbe- und Mischgebietes an der Nord-, West- und Südseite vor. Zu diesem Zweck sind an den nördlichen und südlichen Gebietsrändern zur Abschirmung der Gebäude und Stellplätze großkronige Bäume und Hecken festgesetzt. Damit das Autohaus dennoch ausreichend wahrnehmbar ist, wird entlang der Staatsstraße und im straßennahen Bereich auf eine Eingrünung verzichtet. Die Hecken sind als freiwachsende, artenreiche Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 2 m zu entwickeln. Die Sträucher sind zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen. Für die Großbäume sind Laubbäume der Wuchsordnung I vorgeschrieben, die Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen; zu verwenden sind folgende Arten/Sorten:

- Acer platanoides                      Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus                Bergahorn
- Fraxinus Excelsior 'Atlas'        Gemeinde Esche Atlas
- Quercus petraea                      Traubeneiche
- Quercus robur                        Stieleiche
- Tilia cordata                         Winterlinde
- Tilia cordata 'Erecta'              Dichtkronige Winterlinde
- Tilia platyphyllos                  Sommerlinde
- Tilia tomentosa 'Brabant'        Brabanter Silberlinde

Mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Autohauses enthält die Artenliste Bäume, die weitgehend frei von Honigtau sind: Fraxinus Excelsior 'Atlas' (Gemeine Esche Atlas), Tilia cordata 'Erecta' (Dichtkronige Winterlinde) und Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silberlinde). Nur ein kleiner Teil der über 100 Stellplätze befindet sich im Bereich der festgesetzten Bäume. Hier können z.B. Mitarbeiter- oder Kundenparkplätze angeordnet werden. Alternativ wäre auch eine Überdachung von Stellplätzen denkbar.

An der Westseite des Mischgebiets sind mittelgroße Bäume als Eingrünung vorgesehen.

- Alnus glutinosa                      Schwarzerle
- Alnus incana                         Grauerle
- Betula pendula                      Hängebirke
- Carpinus betulus                    Hainbuche
- Prunus avium                        Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia                  Eberesche
- Obstbäume in Sorten

## 5.2 Auswirkungen

### Verkehr

Der Verkehr in der Umgebung wird zunehmen. Für das Autohaus wird folgendes Verkehrsaufkommen prognostiziert:

Verkehrsquelle	Fahrten pro Werktag
<u>Beschäftigtenverkehr</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 Beschäftigte täglich (eine Pkw-Anfahrt, eine Abfahrt)</li> <li>• Mittagspause auswärts 10 Beschäftigte täglich (jeweils An- und Abfahrt)</li> </ul>	60 Pkw-Fahrten
<u>Kundenverkehr</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 Verkaufskunden pro Tag (eine Anfahrt, Abfahrt)</li> <li>• 25 Werkstattkunden pro Tag (zwei Anfahrten, zwei Abfahrten)</li> <li>• 15 Probefahrten pro Tag (eine Abfahrt, eine Anfahrt)</li> </ul>	150 Pkw-Fahrten
<u>Dienstverkehr</u> zwei Fahrten von Beschäftigten pro Woche* für dienstliche Erledigungen außerhalb des Standorts (Anfahrt, Abfahrt)	0,7 Pkw-Fahrten
<u>Lieferverkehr</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Lkw pro Monat* zur Anlieferung von Neufahrzeugen (An- und Abfahrt)</li> <li>• Anlieferung von 20 Gebrauchtfahrzeugen (Pkw) pro Woche* direkt durch Privatpersonen (Anfahrt Gebrauchtfahrzeug, zzgl. Anfahrt und Abfahrt für Abholung des Verkäufers)</li> <li>• Zwei Lkw pro Tag zur Anlieferung Unfallfahrzeuge, Autoteile, Reifen etc. (jeweils An- und Abfahrt)</li> </ul>	60 Pkw-Fahrten 4,1 Lkw-Fahrten
Summe	270,7 Pkw-Fahrten 4,1 Lkw-Fahrten

\*) entsprechend den Öffnungszeiten werden 5,5 Werktage pro Woche gerechnet und ca. 23 Werktage pro Monat.

In dieser Abschätzung wurde angenommen, dass die Mitarbeiter und Kunden einzeln mit Pkws anfahren, d.h. es werden keine Fahrgemeinschaften gebildet. Zu diesem Verkehr kommt noch der von den Wohnungen und sonstigen Gewerbebetrieben ausgehende Verkehr.

Im Mischgebiet können maximal 12 Wohnungen entstehen, in denen langfristig ca. 26 Einwohner leben (entsprechend dem langfristig zu erwartenden Wert von 2,2 Einwohner pro Wohnung). Eine Wohnstruktur mit mittleren Wohnungsgrößen ließe einen Fahrzeugbestand von etwa 24 Pkw erwarten (2 Pkw je Wohnung). In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:00 und 8:00 Uhr würden in diesem Fall etwa 8 Pkw das Gebiet verlassen<sup>2</sup>. Insgesamt würden aus dem Gebiet täglich ca. 52 zusätzliche Pkw-Fahrten und eine Lkw-Fahrt entstehen<sup>3</sup>. Wenn man davon ausgeht, dass mindestens die Hälfte der Wohnungen von Mitarbeitern des Autohauses bewohnt wird, entfallen für sechs Bewohner die Fahrten zur Arbeit und zurück, d.h. die o.g. Zahl reduziert sich um 12 Pkw-Fahrten auf 40 Pkw-Fahrten und durchschnittlich eine Lkw-Fahrt pro Tag.

Für die zusätzlich zum Autohaus zulässigen Betriebe wie Carsharing, Autovermietung und -leasing, Kfz-Gutachten, Kfz-Prüfungen, Versicherungen, Kurse und Schulungen oder sonstige Betriebe im Mischgebiet wird pauschal ein Verkehrsaufkommen von 15 % des Verkehrsaufkommens des Autohauses angenommen, d.h. 40 Pkw-Fahrten und 0,6 Lkw-Fahrten pro Werktag.

<sup>2</sup> Quellverkehrsaufkommen morgendliche Spitzenstunde; ca. 0,35 x Pkw-Bestand, Grobabschätzung nach EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

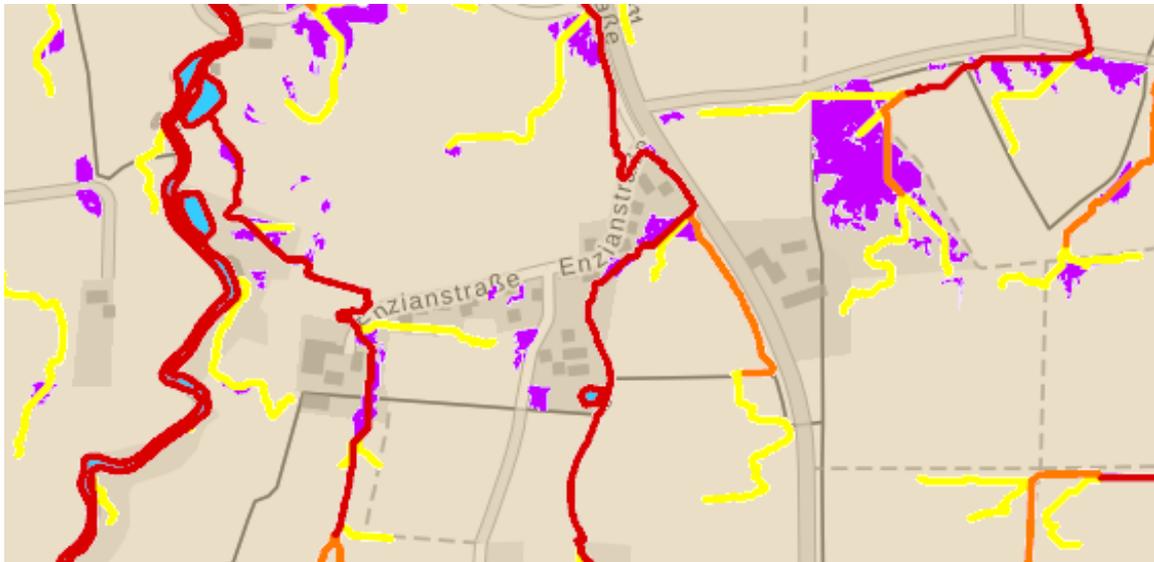
<sup>3</sup> bei 3,5 Wegen/Person und Tag, einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,15 Personen/Pkw und einem MIV-Anteil von 65 %; 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner; Grobabschätzung nach Bosserhoff, Tagungsband AMUS 2000, Stadt Region Land, Heft 69, S. 77f

Insgesamt liegt das angenommene Verkehrsaufkommen somit bei 350 Pkw-Fahrten und 5,7 Lkw-Fahrten an einem durchschnittlichen Werktag.

Nach der Straßenverkehrszählung 2021 beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Staatsstraße 2331 im Bereich des geplanten Autohauses 6.088 Kraftfahrzeuge, davon 5.832 Pkw und 255 Lkw. Die Verkehrszunahme auf der Staatsstraße selbst ist somit gering, zumal das Autohaus und damit ein Teil des Verkehrsaufkommens bereits in Berglern vorhanden ist. Der Verkehr auf dem Betriebsgelände ist im Hinblick auf die Nachbarn jedoch abwägungsrelevant und muss im Rahmen der Immissionsgutachten untersucht werden (siehe unten).

#### *Wasserwirtschaft*

Im Planungsgebiet steht das Grundwasser sehr hoch an, bei mittlerem Grundwasserstand ca. 1 m unter Gelände. Bei Starkregenereignissen kann der Grundwasserspiegel weiter ansteigen. Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden – hierfür ist eine Aufschüttung des Geländes um ca. 1 m vorgesehen, um unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen zu ermöglichen (siehe oben, Niederschlagswasserentsorgung). Um Überflutungsschäden im Sondergebiet oder in der Nachbarschaft auch bei stärkeren Regenereignissen vorzubeugen, soll im weiteren Verfahren ein Überflutungsnachweis erbracht werden, in dem seltenere Starkregenereignisse berücksichtigt werden.



*Abbildung: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt)*

Westlich und nördlich des Planungsgebietes verläuft ein Graben in nördlicher Richtung zur Sempt, der das Plangebiet in der nordwestlichen Ecke tangiert und dort verrohrt ist. Bei Starkregenereignissen kann es in diesem Bereich zu Überschwemmungen kommen. Die angrenzenden Grundstücke wurden in der Vergangenheit überflutet. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist der Graben als potenzieller Fließweg mit starkem Abfluss bei Starkregen und Geländesenken als potenzielle Aufstaubereiche dargestellt (siehe Abbildung oben). Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Im weiteren Verfahren wird die Starkregensituation mit einem hydrologischen Gutachten untersucht, um Überschwemmungsgefahren zu ermitteln und zu prüfen, ob durch die geplante Bebauung nachteilige Auswirkungen auf Dritte entstehen. Gegebenenfalls wird die Planung angepasst, um solche Auswirkungen (Überschwemmungen, Grundwasseraufstau, Auswirkungen auf vorhandene Grundwasserwärmepumpen etc.) zu vermeiden. Vorab ist an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, auf der Geländeaufschüttungen und bauliche Anlagen nicht zulässig sind, damit der Abfluss des Oberflächenwassers dort nicht behindert wird.

Für das geplante Reifenlager können Maßnahmen zum Gewässerschutz erforderlich werden, um im Brandfall eine Verunreinigung des Grabens zu verhindern, der in die Sempt mündet. Die erforderlichen Maßnahmen wie z.B. Anlagen zur Löschwasserrückhaltung sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

### *Emissionen*

An das Planungsgebiet grenzen Wohnnutzungen an. Durch die Gliederung des Planungsgebiets entsteht zwischen der unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbebauung und der Kfz-Werkstatt eine Pufferzone mit Wohnbebauung und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück besteht ein Abstand durch die Staatsstraße mit Anbauverbotszone. Die Abstände tragen dazu bei, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden. Durch das Autohaus und die sonstigen gewerblichen Nutzungen einschließlich des damit verbundenen Fahrverkehrs dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm nicht überschritten werden. Hierzu wird im Bebauungsplanverfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt, um die erforderlichen Maßnahmen wie z.B. Abschirmung oder Einhausung von Lärmquellen zu erarbeiten und festzusetzen. Eine Regelung für stationäre Geräte wie Luftwärmepumpen ist im Bebauungsplanentwurf bereits enthalten.

Lackierarbeiten sind nur in untergeordnetem Umfang, d.h. für Ausbesserungen und Reparaturen vorgesehen. Die Notwendigkeit einer Untersuchung auf Luftschadstoffe wird im weiteren Verfahren abgestimmt. Unzumutbare Blendungen oder Aufhellungen in den angrenzenden Wohnungen und auf der Erdinger Straße sind ebenfalls zu vermeiden - hierzu sind im Bebauungsplanentwurf Maßnahmen wie Anordnung der Leuchten oder Abschirmung festgesetzt.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens München gemäß Regionalplan, in der Lärmschutzzone Ca. In dieser Zone beträgt der fluglärmbedingte Dauerschallpegel 62 bis 64 dB(A). Bei den Wohngebäuden sind entsprechenden Schallschutzmaßnahmen einzuplanen (Schalldämmwerte der Außenbauteile, Schalldämmlüfter, etc.).

### **5.3 Umfang der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 905, 907 und 908, Gemarkung Berglern. Der Bebauungsplanentwurf umfasst folgende Flächen:

<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>12.994 m<sup>2</sup></b>
• Gewerbegebiet	6.747 m <sup>2</sup>
• Mischgebiet	1.085 m <sup>2</sup>
• öffentliche Verkehrsflächen	3.333 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen	1.829 m <sup>2</sup>

Zusätzlich wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von voraussichtlich 2.798 m<sup>2</sup> eingeplant, die im weiteren Bebauungsplanverfahren bestimmt wird.

## 6 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Der folgende vorläufige Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

### 6.1 Einleitung

#### *Inhalte und Ziele des Bebauungsplans*

Die Gemeinde Berglern plant in Mooslern an der Erdinger Straße ein ca. 0,9 ha großes Gewerbe- und Mischgebiet für ein Autohaus mit Wohnungen für Mitarbeiter auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, zur Verlagerung eines bestehenden Autohauses aus dem Ortsinneren.

#### *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 Ausnahme in diesem Sinn. Das Autohaus besteht bereits im Innenbereich. Zur Modernisierung und Erweiterung ist am aktuellen Standort innerhalb des Siedlungsbereiches kein Platz. Das Autohaus ist bereits jetzt darauf angewiesen, Flächen zum Abstellen von Autos anzumieten. Diese Flächen liegen zentral in Mitterlern und sollen mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden. 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 den Ortsteil Mooslern angebunden und es entsteht durch die Ausweisung zwischen bestehender Bebauung keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

Die vorbeschriebenen Ziele sind auch Teil der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Baugesetzbuchs. Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die

Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach dem Baugesetzbuch soll außerdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.), die auf Flächennutzungsplanebene nur überschlägig und ohne verbindliche Zuordnung erfolgt. In den Bebauungsplänen werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen.

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

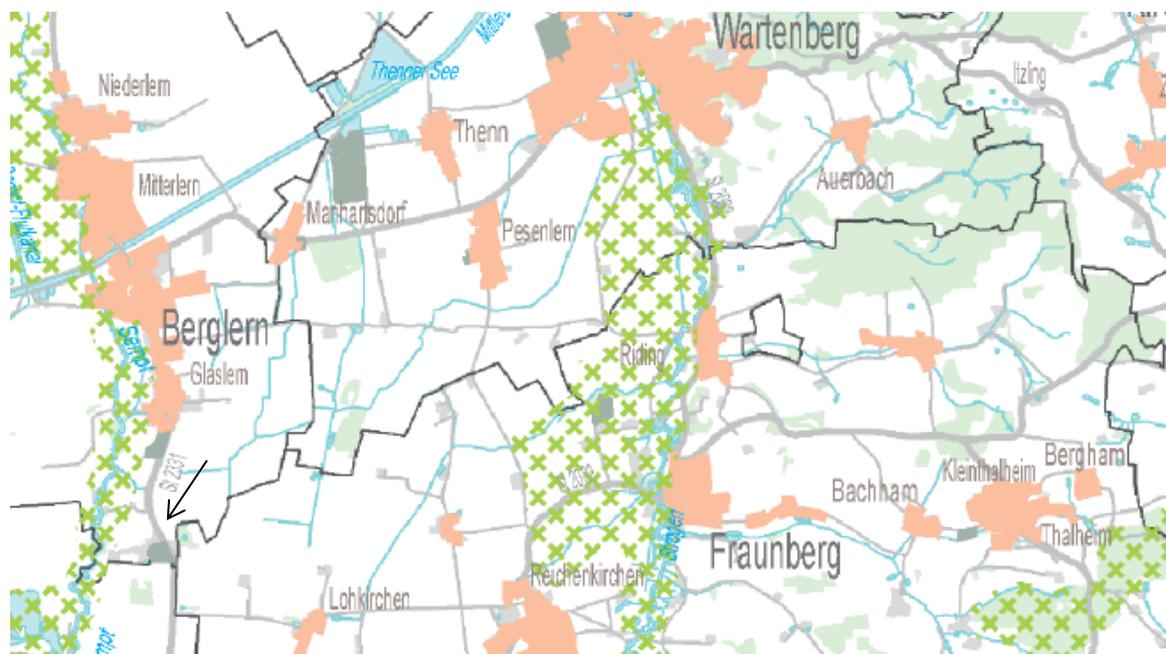


Abbildung: Regionalplan München, Karte „Landschaft und Erholung“

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.

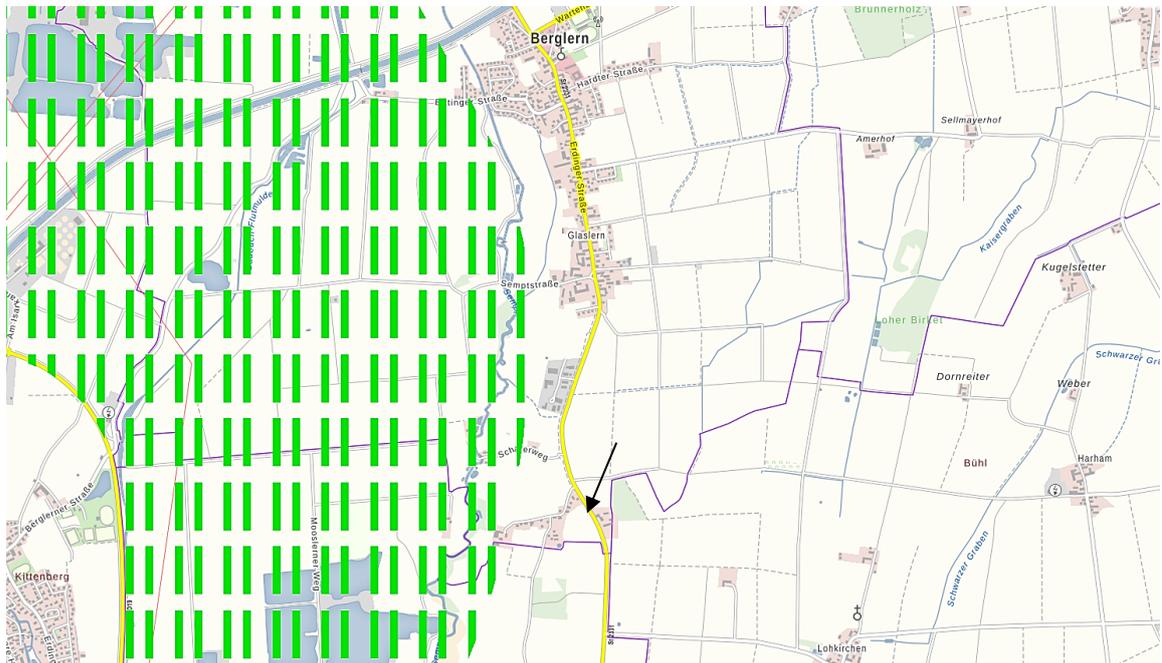


Abbildung: Bayernatlas/Regionalplan München, Regionale Grünzüge

Die Planung betrifft keine Waldflächen. Der nächstgelegene Wald befindet sich 100 m entfernt in östlicher Richtung. Für die Planung sind deshalb keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Auch der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Berglern enthält für das Planungsgebiet keine Ziele und Maßnahmen, die der vorliegenden Planung entgegenstehen würden. Die Ausweisung der Baufläche befindet sich in keinem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung unten).

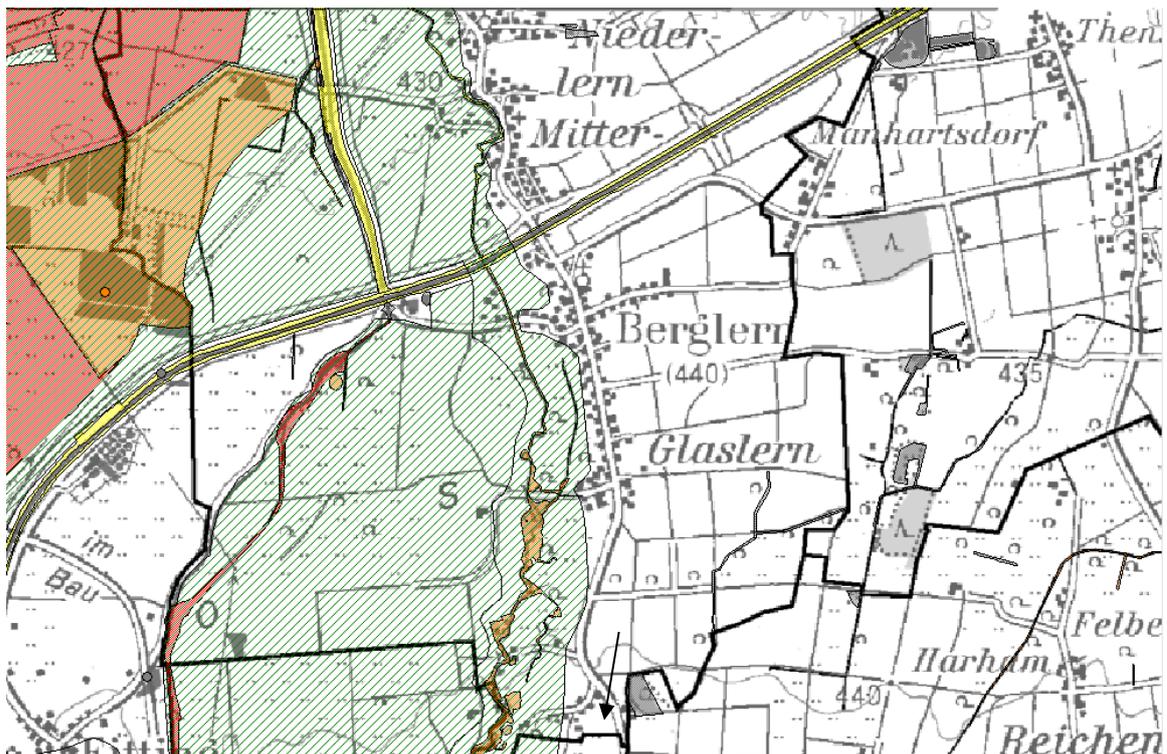


Abbildung: Fachinformation Natur (FIN-Viewer)

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

### *Schutzgut Mensch*

Der geplante Betrieb kann benachbarte Wohnnutzungen beeinträchtigen. Die Geräuschentwicklung des Autohauses kann mit Vermeidungsmaßnahmen eingeschränkt werden. Im Entwurf wurden die geplanten Gebäude und Parkplätze so situiert, dass ein größtmöglicher Abstand zwischen der Kfz-Werkstatt und den benachbarten Wohnnutzungen entsteht: an der westlichen Seite sind nicht störende Wohn- und Verwaltungsgebäude geplant, zum östlich gelegenen Anwesen hin werden der Verkaufsraum des Autohauses und im Freien die Abstellflächen für Neuwagen situiert. Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße, abseits der überwiegend westlich gelegenen Wohnhäuser des Ortsteils Mooslern. Im Bereich der Erdinger Straße erhöht sich die Verkehrsbelastung. Im Bebauungsplanverfahren wird ein Immissionsgutachten, um weitere Immissionsschutzmaßnahmen wie die Abschirmung oder Orientierung von Lärmquellen, Maßnahmen zur Luftreinhaltung etc. im Bebauungsplan berücksichtigen zu können. Während der Bauphase kann es zu mäßig erheblichen Auswirkungen auf die Erholung kommen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens München gemäß Regionalplan, in der Lärmschutzzone Ca. In dieser Zone beträgt der fluglärmbedingte Dauerschallpegel 62 bis 64 dB(A). Bei den Wohngebäuden sind entsprechenden Schallschutzmaßnahmen einzuplanen (Schalldämmwerte der Außenbauteile, Schalldämmlüfter, etc.). Die Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsmöglichkeiten der Anwohner und Beschäftigten in der Umgebung und im Geltungsbereich sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Das Baugebiet ist auf einer als Acker genutzten Fläche geplant. Außer einem Straßenbaum, der erhalten werden soll, sind keine weiteren Strukturen vorhanden. Die Bedeutung als Lebensraum ist als gering einzustufen. Es sind keine Schutzgebietsflächen im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG, keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensstätten und keine Waldflächen betroffen. Die Fläche liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Für bodenbrütende Vogelarten, die teilweise auch Ackerflächen nutzen, ist aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Gehölze und Gebäude von einer Meidung der Fläche auszugehen. Weitere Vorbelastungen bestehen durch die Staatsstraße und die angrenzende Wohnbebauung. Dies gilt auch für die unmittelbar westlich und nördlich an das Plangebiet grenzenden Grünlandflächen und die südlich angrenzende Ackerfläche.

Auch in der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete, auf die sich die neue Nutzung auswirken könnte. Das Vogelschutzgebiet Nördliches Erdinger Moos befindet sich in über 2 km Entfernung in nordwestlicher Richtung. Aufgrund dieser großen Entfernung zum Planungsgebiet ist eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes auszuschließen. Westlich des Planungsgebietes befindet sich in ca. 400 m Entfernung die biotopkartierten Auwälder der Sempt, in der näheren Umgebung befinden sich grabenbegleitende Gehölze westlich und nördlich des Plangebietes. In diese Gehölzbestände wird nicht eingegriffen. Die Baumaßnahmen verursachen allerdings in der näheren Umgebung Störungen durch Lärm- und Staubemissionen, auch die spätere Nutzung kann Störungen durch Verkehr mit dem Betrieb des Autohauses verbundene Geräusche insbesondere tagsüber verursachen. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

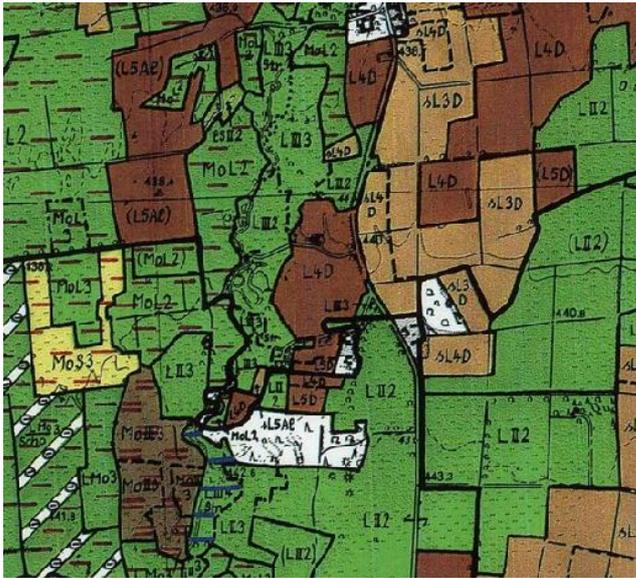
### *Schutzgut Fläche*

In der Gemeinde Berglern werden derzeit 10,3 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 205 ha.<sup>4</sup> Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren weniger stark gewachsen als die Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die vorliegende Planung erhöht die Siedlungs- und Verkehrsfläche um ca. 0,97 ha. Im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsfläche und zum Belang der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten eines örtlichen Betriebs bei gleichzeitiger Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen durch die Verlagerung des Betriebs aus dem Ortsinneren ist dieser Zuwachs untergeordnet. Es sind nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

---

<sup>4</sup> aus Gemeindedaten Berglern Ausführliche Datengrundlagen 2021, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

### Schutzgut Boden



Der Boden im Bereich des Planungsgebiets ist als lehmiger, kalkgründiger Grundwasserboden mittleren Zustands zu bezeichnen. Nach der standortkundlichen Bodenkarte ist der feuchte bis frische Boden je nach Entwässerungsgrad als Grünland oder auch als Acker nutzbar. Die künftige bauliche Nutzung der Flächen bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen nahezu irreversibel verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen sind daher von hoher Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenschätzungsübersichtskarte des Umweltatlas Bayern.

### Schutzgut Wasser

Westlich und nördlich des Planungsgebietes verläuft ein Graben in nördlicher Richtung zur Sempt, der das Plangebiet in der nordwestlichen Ecke tangiert und dort verrohrt ist. Bei Starkregenereignissen kann es in diesem Bereich zu Überschwemmungen kommen. Die angrenzenden Grundstücke wurden in der Vergangenheit überflutet. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist der Graben als potenzieller Fließweg bei Starkregen und Geländesenken als potenzielle Aufstaubereiche dargestellt (siehe Abbildung). Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich.



Abbildung: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt)

Wassersensible Bereiche werden durch Wasser beeinflusst. Nutzungen können durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, durch zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten oder zur Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann für diese Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Im Plangebiet steht das Grundwasser sehr hoch an, bei mittlerem Grundwasserstand ca. 1 m unter Gelände (siehe Bodengutachten, Anlage zur Begründung). Bei Starkregenereignissen kann der Grundwasserspiegel weiter ansteigen. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Trink- und Brauchwassergewinnung. Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Für das Bauvorhaben ist eine Aufschüttung des Geländes um ca. 1 m vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Im weiteren Verfahren wird die Starkregensituation gutachterlich untersucht, um Überschwemmungsgefahren zu ermitteln und zu prüfen, ob durch die geplante Bebauung nachteilige Auswirkungen auf Dritte entstehen. Gegebenenfalls muss die Planung angepasst werden, um solche Auswirkungen (Überschwemmungen, Grundwasseraufstau etc.) zu vermeiden. Grundsätzlich führt die geplante Bebauung durch die Versiegelung von Flächen zu einem erhöhten Oberflächenwasseranfall und einem beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Verdunstungsrate verringert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden zum derzeitigen Planungsstand mit einer hohen Erheblichkeit bewertet.

#### *Schutzgut Klima und Luft*

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

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit 051 „Münchner Ebene“. Es befindet sich nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das Areal ist nahezu eben und aufgrund der Lage zwischen bestehender Bebauung und Gehölzen von Osten und Norden nicht weit einsehbar. Vor allem aus südlicher Richtung ist der Standort jedoch weithin sichtbar, so dass die geplante Bebauung aus dieser Richtung erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben kann, zumal die große Kubatur des bis zu 73 m langen Gebäudes deutlich in Erscheinung treten und das bisher dörflich geprägte Ortsbild stark verändern wird. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sieht der Bebauungsplan eine teilweise Eingrünung mit Großbäumen und Hecken sowie eine Beschränkung von Werbeanlagen vor. Vorübergehend wird das Landschaftsbild durch Baumaschinen beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von hoher Erheblichkeit.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Unmittelbar östlich des Planungsgebiets liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal, eine Straße der römischen Kaiserzeit (D-1-7637-0450 und 0470). Als weitere Bodendenkmäler sind nördlich des Gebiets eine Villa Rustica der römischen Kaiserzeit mit Handwerkerareal und Mühlkanal sowie Siedlung des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit und Brandbestattungen der Urnenfelderzeit verzeichnet (D-1-7637-0504), im Süden ein verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-1-7637-0536) und im Südosten ein Grabhügel mit Bestattungen der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit (D-1-7637-0108). Ob im Planungsgebiet selbst weitere Bodendenkmäler vermutet werden, wird im weiteren Verfahren geprüft. Bodeneingriffe im Bereich vermuteter Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG. Von der Planung sind im Übrigen keine Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Baudenkmäler betroffen. Vorbehaltlich einer Vermutung von Denkmälern im Planungsgebiet sind insgesamt keine Kultur- und Sachgüter betroffen.



Abbildung:  
Bayernatlas/  
Bodendenkmäler

#### *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und damit auch zwischen den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselwirkungen. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und relevant - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Spezielle, über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushaltes sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

### **6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aufgestellt, wird die Fläche zunächst weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklung ist jedoch davon auszugehen, dass mittelfristig ein anderes gewerbliches Vorhaben geplant wird.

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

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Anordnung und Ausrichtung der Gebäude und Anlagen nach Immissionsschutzgesichtspunkten (Kfz-Werkstatt möglichst abseits der benachbarten Wohnbebauung; Wohn- und Verwaltungsgebäude sowie Verkaufsraum als Puffer zur Nachbarschaft);
- Eingrünung der westlichen Hälfte des Planungsgebiets mit Bäumen und Hecken, um Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren sowie zur Lebensraumverbesserung und Verbesserung des Kleinklimas;
- Beschränkung der Gebäudehöhen und der Größe von Werbeanlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes;
- Standort der Zufahrt weitgehend abseits der Wohnbebauung, um Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu vermeiden;
- Vermeidung erheblicher Lichtimmissionen an benachbarter Wohnbebauung;
- Vorschrift zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung;
- Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern und nicht bebauten Grundstücksflächen;
- Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen;

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes<sup>5</sup> von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend

<sup>5</sup> „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

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

- Freihaltung eines Bereiches in der nordwestlichen Ecke des Planungsgebiets von Bebauung und Aufschüttungen, um den Wasserabfluss bei Starkregen nicht zu behindern;
- Vorgabe eines zehnjährlichen Regenereignisses zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen für die Niederschlagswasserentsorgung;
- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung: Überflutungsnachweis und ggf. Maßnahmen zum Überflutungsschutz;

Weitere Vermeidungsmaßnahmen können nach Fertigstellung der Immissionsgutachten und Starkregengutachten ergänzt werden.

#### *Ermittlung des Ausgleichsbedarfs*

Das Planungsgebiet hat als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von deutlich mehr als 0,35 erreicht, im Mischgebiet liegt die festgesetzte Grundflächenzahl bei 0,35. Die Eingriffsschwere ist deshalb im Gewerbegebiet inklusive der Straße vom Typ A (hoher Versiegelungsgrad), im Mischgebiet vom Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad). Die öffentliche Verkehrsfläche zur Anlage der Linksabbiegespur ist ebenfalls mit einem hohen Versiegelungsgrad anzusetzen (Typ A). Die Grünflächen im Geltungsbereich und die bestehende öffentliche Verkehrsfläche - die Erdinger Straße - sind kein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft.

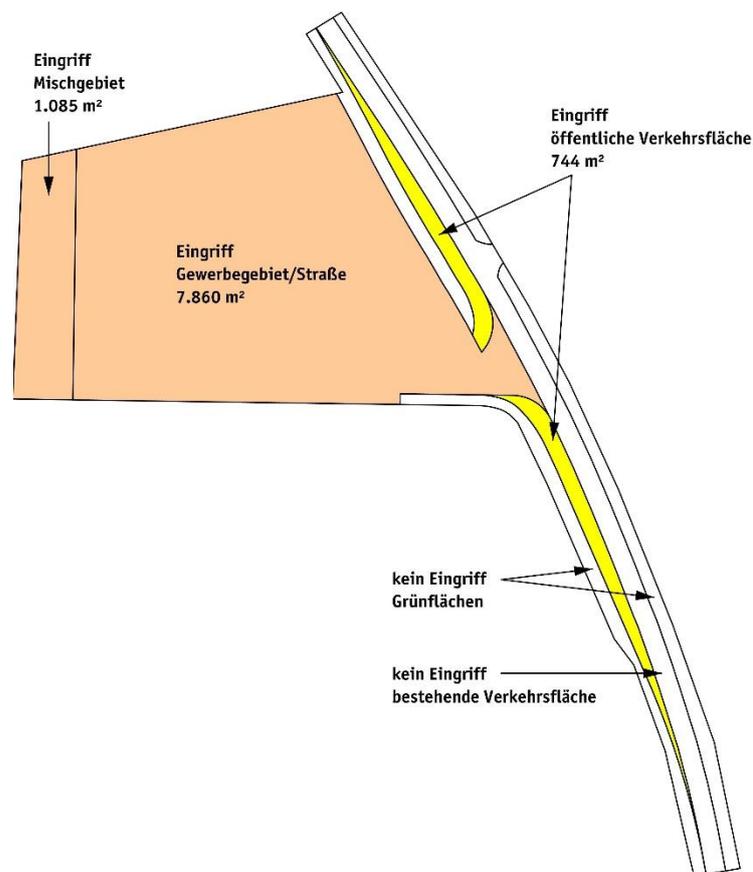


Abbildung: Eingriffsflächen

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

- Gewerbegebiet inklusive Straße  
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I  
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.  
Eingriffsfläche: 7.860 m<sup>2</sup>  
Ausgleichsfläche: 7.860 m<sup>2</sup> x 0,3 = 2.358 m<sup>2</sup>
- Mischgebiet  
Eingriff in Ackerflächen; Typ B I  
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5, gewählt wird 0,2.  
Eingriffsfläche: 1.085 m<sup>2</sup>  
Ausgleichsfläche: 1.085 m<sup>2</sup> x 0,2 = 217 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen  
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I  
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.  
Eingriffsfläche: 744 m<sup>2</sup>  
Ausgleichsfläche: 744 m<sup>2</sup> x 0,3 = 223 m<sup>2</sup>

Insgesamt ist eine 2.798 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche erforderlich.

*Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen*

Die Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren bestimmt.

## 6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ein erster Vorentwurf sah noch zwei Gebäude für das Autohaus vor, die in der weiteren Planung zu einem Gebäude zusammengefasst wurden. Für die Regenwasserversickerung waren im Vorentwurf mehrere Mulden vorgesehen. Um alle geplanten Anlagen unterbringen zu können, wurde in der weiteren Planung eine Geländeauffüllung vorgesehen, um unterirdische Versickerungsanlagen zu ermöglichen.

## 6.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal-argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die genauen Grundwasserstände und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern und Altlasten sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich entsprechend der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Es wird untersucht, welche erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Durchführung des Bebauungsplans entstehen können und welche Einwirkungen aus der Umgebung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich erheblich einwirken können. Dabei werden die vernünftigerweise regelmäßig zu erwartenden Einwirkungen untersucht, nicht aber außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Überwachungsmaßnahmen im Sinne der Umweltprüfung stellen keine bauaufsichtliche Kontrolle der Einhaltung oder Wirksamkeit einzelner Festsetzungen dar. Vielmehr ist zu prüfen, ob durch die Planung unvorhergesehene erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter eingetreten sind. Hierzu wird folgende Maßnahme festgesetzt: Die Gemeinde Berglern führt fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

## 6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes Mooslern sind zum Teil erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Mit den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und einem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wird ein tragfähiges Konzept für die Ausweisung entwickelt. Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Die Auswirkungen in der Betriebsphase umfassen anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen.

<i>Schutzgut</i>	<i>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen</i>		
	<i>Bauphase</i>	<i>Betriebsphase</i>	<i>Ergebnis</i>
Mensch	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering
Boden	mittel	hoch	hoch
Fläche	gering	gering	gering
Wasser	hoch	hoch	hoch
Klima und Luft	mäßig	gering	gering
Landschaft	hoch	hoch	hoch
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

## 6.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden vorläufig folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung  
Regionaler Planungsverband München, Stand 2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Fachinformationssystem Natur  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2024
- Umweltatlas Bayern  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2024
- Bayerischer Denkmalatlas  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2024
- Waldfunktionskartierung Bayern  
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg, Stand 2024
- Geotechnisches Gutachten, Neubau Gewerbegebäude Enzianstraße/Erdinger Straße 85459 Berglern  
Grundbaulabor München, 14. März 2022

## **7 Zusammenfassung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet Mooslern schafft die Gemeinde Berglern Baurecht für ein Autohaus, ein Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen. Die Gebäude werden zusammen mit den notwendigen Erschließungsanlagen vom Autohaus Schneider e. K., Berglern als Vorhaben-träger errichtet.

## **8 Anlagen**

### **8.1 Bodengutachten**

Geotechnisches Gutachten – Neubau Gewerbegebäude Enzianstraße/Erdinger Straße Berglern  
14. April 2022, Grundbaulabor München GmbH

Wartenberg, den .....

.....  
Anton Scherer, Erster Bürgermeister