

Gemeinde

Berglern

Lkr. Erding

Bauleitplan

19. Änderung des Flächennutzungsplans

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kastrup

Aktenzeichen

BEL 1-17

Datum

31.01.2025

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Am 25.01.2024 hat der Gemeinderat beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung wird als 19. Änderung des Flächennutzungsplans ins Verfahren gegeben. Sie umfasst einen Bereich im Südwesten des Ortsteils Glaslern, in dem die Bebauung am Rosenweg nach Westen erweitert werden soll, mit dem Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 866, Gemarkung Berglern. Es liegt im Süden des Gemeindegebiets im Ortsteil Glaslern. Hier bildet es den südlichen Ortsrand des Siedlungskörpers. Es hat eine Größe von rd. 0,35 ha und steigt leicht von Ost nach West um rd. 0,8 m an.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zwei immissionsschutztechnische Gutachten - zum Schallschutz und zu Geruchsimmissionen – erarbeiten und eine Umweltprüfung durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dokumentiert und in der Planung berücksichtigt.

Das Immissionstechnische Gutachten, Luftreinhaltung, Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchsimmissionen, hervorgerufen durch einen benachbarten Rinderbetrieb, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Projekt Nr. BGL-6707-02 / 6707-02_E01, vom 24.10.2023 kam zu dem Ergebnis, „dass das Vorhaben unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 3 (des Gutachtens, *Anmerk. PV*) erläuterten Betriebscharakteristik des benachbarten Rinderhaltungsbetriebs (mit Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten) in keinem Konflikt mit den immissionsschutzfachlichen Anforderungen steht und keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch erhebliche Geruchsbelästigungen zu erwarten sind. Gleichzeitig hat der Betrieb zur Haltung von Rindern keine Einschränkungen zu befürchten.“

Das Immissionstechnische Gutachten, Schallimmissionsschutz, Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche, hervorgerufen durch einen benachbarten Rinderbetrieb, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Projekt Nr. BGL-6707-01 / 6707-01_E01, vom 01.12.2023 kam zum Ergebnis, dass „der Anspruch der im Geltungsbereich der Planung neu entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche – unter Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 4.1 (des Gutachtens, *Anmerk. PV*) erläuterten Betriebscharakteristik und der daraus abgeleiteten Emissionsprognose (vgl. Kapitel 4) (des Gutachtens, *Anmerk. PV*) ... bei konsequenter Beachtung und Umsetzung der ... vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz – im Zuge des Bauleitplanverfahrens als gewahrt anzusehen ist“.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen sind bei Umsetzung des Vorhabens auf keines der Schutzgüter zu erwarten.

Durch Überbauung und Versiegelung von Grünland ergeben sich auf den nachfolgenden Planungsebenen negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Es kommt zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, zu deren Kompensation auf Ebene des Bebauungsplans naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Für die Umsetzung steht eine Teilfläche des Flurstücks 866 der Gemarkung Berglern zur Verfügung.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Bürger haben keine Anregungen hervorgebracht

- Vom Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde, wurde darauf hingewiesen, dass für die Flächennutzungsplanänderung eine eigenständige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erforderlich sei, der dem größeren Maßstab dieser Planungsebene Rechnung trägt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass auch das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ im Umweltbericht abzuarbeiten und zu prüfen sei, ob die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit der sog. vereinfachten Vorgehensweise“ abgewickelt werden könne. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde daraufhin im Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung angepasst, den übrigen Anregungen wurde - begründet - nicht gefolgt.
- Das Landratsamt Erding, Wasserrecht, wies auf die Notwendigkeit der Versickerung von Niederschlägen auf dem Grundstück hin und führte die Regelwerke auf, die dabei zu beachten sind. Planänderungen waren deswegen nicht veranlasst.
- Die Regierung von Oberbayern wies darauf hin, dass nach Anwendung der Ausnahmeregelung bzgl. der Lärmschutzbereiche für die Bauleitplanung nach RP München (14), Ziel B II 5.2 und LEP 2006, Ziel B V 6.4.1 i.V.m. LEP 2023 § 3 die Abrundung vorhandener Wohnbebauung den Lärmschutzbelangen der Landesplanung nicht entgegenstehe. Durch die Lage des überplanten Gebiets in der Nähe zum Verkehrsflughafen München müsse dennoch stets mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden. Die Gemeinde nahm dies zur Kenntnis.
- Die Flughafen München GmbH wies darauf hin, dass das überplante Gebiet in Berglern in der Lärmschutzzone B des Regionalplans, Karte 2 vom 02.02.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone B mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 65 dB(A) liege. Auf Grund der von der Regierung von Oberbayern ausgeführten Ausnahmeregelung bzgl. der Lärmschutzbereiche hielt die Gemeinde an der Planung fest, weist jedoch in der Begründung darauf hin, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.
- Die IHK für München und Oberbayern bewertete das Heranrücken von Wohnbebauung an Gewerbeflächen kritisch. Weder der landwirtschaftliche Betrieb noch das Gewerbegebiet südlich des Plangebiets dürfte immissionsschutzrechtlich benachteiligt werden.

Durch das vorliegende Lärmgutachten konnten immissionsschutzrechtliche Benachteiligungen des Landwirts ausgeschlossen werden. Für die bestehenden Gewerbebetriebe südlich des Plangebiets bestand aus gemeindlicher Sicht kein Handlungsbedarf, da diese in großem Abstand vom Plangebiet liegen. Für die im Flächennutzungsplan unmittelbar südlich des Plangebiets dargestellte Gewerbefläche werden, auch aufgrund der bereits bestehenden Bebauung am Rosenweg, Immissionsbeschränkungen gelten. Es können sich dort also nur Betriebe ansiedeln, die die im Gewerbegebietsbebauungsplan festzulegenden immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen erfüllen. Einschränkungen zu Lasten von Betrieben und Unternehmen ergaben sich insofern durch die gegenständliche Planung nicht. Von Planänderungen wurde abgesehen.

- Der Abwasserzweckverband Erdinger Moos wies, da das Plangebiet größtenteils außerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen (EGG) des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos und damit auch außerhalb des räumlichen Wirkungskreises des Verbandes (§ 3 Abs. 1 Satz 1 der Verbandssatzung) liege, auf die Notwendigkeit einer Sondervereinbarung zur Erstattung der Mehrkosten und auf erforderliche Ablösevereinbarungen mit den Grundstückseigentümern hin. Zudem regte er eine Entwässerungsstudie an. Diese Anregung wurde aufgegriffen und die Entwässerungsstudie erstellt. Schritte zum Abschluss vertraglicher Vereinbarungen wurden von der Gemeinde veranlasst.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies darauf hin, dass aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und hohen Dichte von Denkmälern im Umfeld auch im Bereich der Flächennutzungsplanänderung bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten seien. Dieser Hinweis ebenso wie die daraus resultierende Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe wurden in die Begründung aufgenommen.
- Das Landratsamt Erding, Luftamt Südbayern, wies darauf hin, dass aufgrund der Lage des überplanten (Wohn-) Gebiets in der Nähe des Verkehrsflughafens München stets mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden müsse. Es empfahl daher, bei der weiteren Planung auch insoweit geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding lehnte die Planung aufgrund potenzieller Konflikte zwischen der Wohnbebauung und dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb ab. Aufgrund der vorliegenden Gutachten, die dem Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte attestierten, hielt die Gemeinde jedoch an der Planung fest.
- Der Bayerische Bauernverband wies auf die Lärm- Staub- und Geruchsemissionen von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hin, forderte eine ausreichende Breite von Zufahrtswegen für landwirtschaftliche Fahrzeuge, empfahl die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie mehrstöckige Bebauung zu reduzieren und Grenzabstände für Bepflanzungen zur Vermeidung von Verschattung einzuhalten. Hinweise zu Immissionen wurden in die Begründung aufgenommen, die übrigen Hinweise wurden mit anderen Belangen abgewogen bzw. auf die Ebene des Bebauungsplans verwiesen.
- Allgemeine Hinweise zur Flugsicherung des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung nahm die Gemeinde zur Kenntnis.

- Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH, die Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung betrafen, nahm die Gemeinde zur Kenntnis.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie in der Begründung (Kap. 2.2) ausgeführt stehen die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglern dargestellten Wohnbauflächen derzeit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Der Eigentümer des gegenständlichen Grundstücks stand einer baulichen Entwicklung hingegen positiv gegenüber. Andere Standorte kamen daher als Alternativen nicht in Betracht.

Gemeinde

Berglern, den

.....
Anton Scherer, Erster Bürgermeister