



Gemeinde Berglern
18. Flächennutzungsplanänderung
Begründung

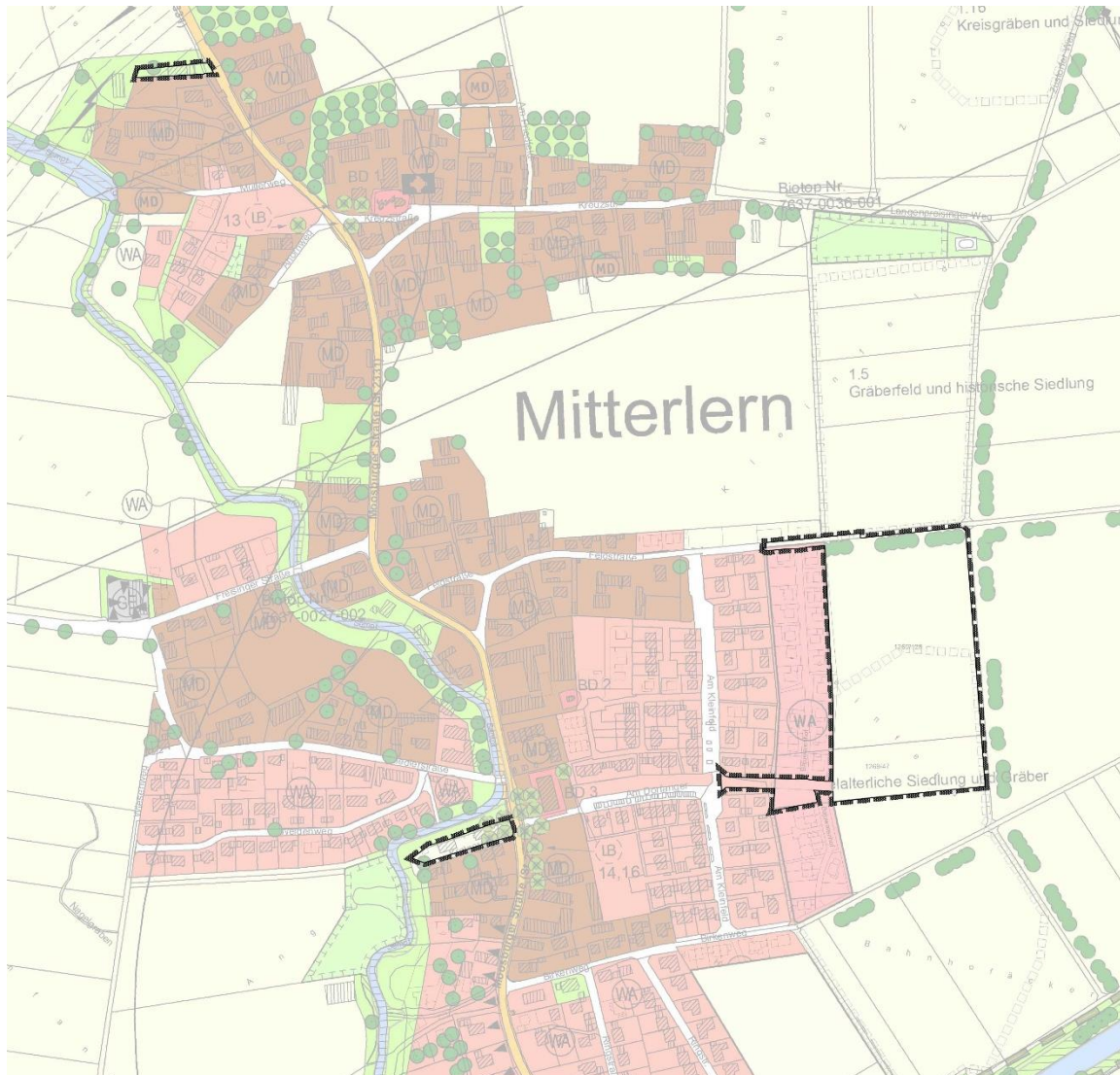
25. Januar 2024

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	Bedarf neuer Siedlungsflächen – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung	4
4	Planung	15
4.1	Lage und Größe	15
4.2	Erschließung	16
4.3	Umfang der Planung	16
5	Umweltbericht	17
5.1	Einleitung	17
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	20
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	22
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	22
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	24
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
5.8	Quellen	25
6	Hinweise	26
7	Zusammenfassung	32
8	Anlagen	32
8.1	Artenschutzgutachten	32

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 18. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Die Änderung umfasst die Ausweisung eines Wohngebiets mit Verkehrs- und Grünflächen östlich von Mitterlern. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung, rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Änderungsbereichen). Zwei kleine bebaute Flächen in Mitterlern und Niederlern sollen als Dorfgebiet dargestellt werden. Die Änderung wird im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt.



2 Ziele und Zwecke der Planung

Das Wohngebiet Am Kleinfeld Ost, das vor zehn Jahren geplant wurde, ist inzwischen fast vollständig bebaut. Wohnbauflächen werden in Berglern weiterhin stark nachgefragt, vor allem von Einwohnern der Gemeinde. Die Bereitstellung von Bauland für den örtlichen Bedarf sowie ein angemessenes Bevölkerungswachstum sind städtebauliches Ziel der Gemeinde zur Erhaltung und Stärkung der örtlichen sozialen Strukturen. Im Jahr 2020 hat die Gemeinde ein 1,55 ha großes Wohngebiet im Flächennutzungsplan zugunsten eines Sondergebiets Infrastruktur/Einzelhandel überplant. Während auf diesem zentral gelegenen Areal derzeit ein Supermarkt mit Apotheke, Büros und SB-Bank entsteht, haben sich in der Folge die Möglichkeiten, Wohngebiete für den örtlichen Bedarf der nächsten Jahre auszuweisen, entsprechend verringert. Einschränkungen bestehen auch weiterhin durch die Unsicherheit über die Errichtung einer dritten Start- und Landebahn am Flughafen München. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung möchte die Gemeinde die Erschließung eines Wohngebiets im Ortsteil Mitterlern vorbereiten.

3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

3.1 Raumordnungsziele, Planungsleitlinien

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan München (RP) festgelegt. Für die Ausweisung des Wohngebiets sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze einschlägig:

- LEP 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Die vorliegend geplante angemessene Erweiterung der gewachsenen Siedlungsstruktur entspricht diesen Nachhaltigkeitsgrundsätzen. Die vorgesehene Anbindung an bestehende Straßen ist eine sparsame Erschließungsform.
- LEP 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die Gemeinde hat vor der vorliegenden Wohngebietserweiterung die bestehenden Bauflächenreserven im Ortsinneren erschlossen und erschließt derzeit eine weitere (Bebauungsplan Eittinger Straße Zentrum, Bebauungsplan Feldstraße).
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Das Wohngebiet liegt am bestehenden Ortsrand an – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Das Wohngebiet ist an den Ortsteil Mitterlern angebunden.
- RP B II Z 2.1 – „In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen“. Die Erweiterung des Wohngebiets Mitterlern Ost liegt im Rahmen dieses Zieles.
- RP B II G 5.1.1 – „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden“. Die Gemeinde Berglern bereitet mit der Wohngebietsdarstellung eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland vor und trägt damit zur Entspannung des Wohnungsmarktes in der Region München bei.

3.2 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: 15. September 2021 erhoben. Die beiden Dorfgebietsergänzungen auf bebauten Grundstücken wurden nicht berücksichtigt.

Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde	2.968 Einwohner (LfStat ¹ , Stand 31. Dezember 2021) 3.168 Einwohner (Einwohnermeldeamt, Stand 31. Dezember 2022)		
Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre	Die Einwohnerzahl nahm seit 2012 um 13 % zu, der jährliche Zuwachs betrug im Durchschnitt 1,4 %.		
	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember	
		insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾
			Anzahl %
	2012	2 626	64 2,5
	2013	2 672	46 1,8
	2014	2 717	45 1,7

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik

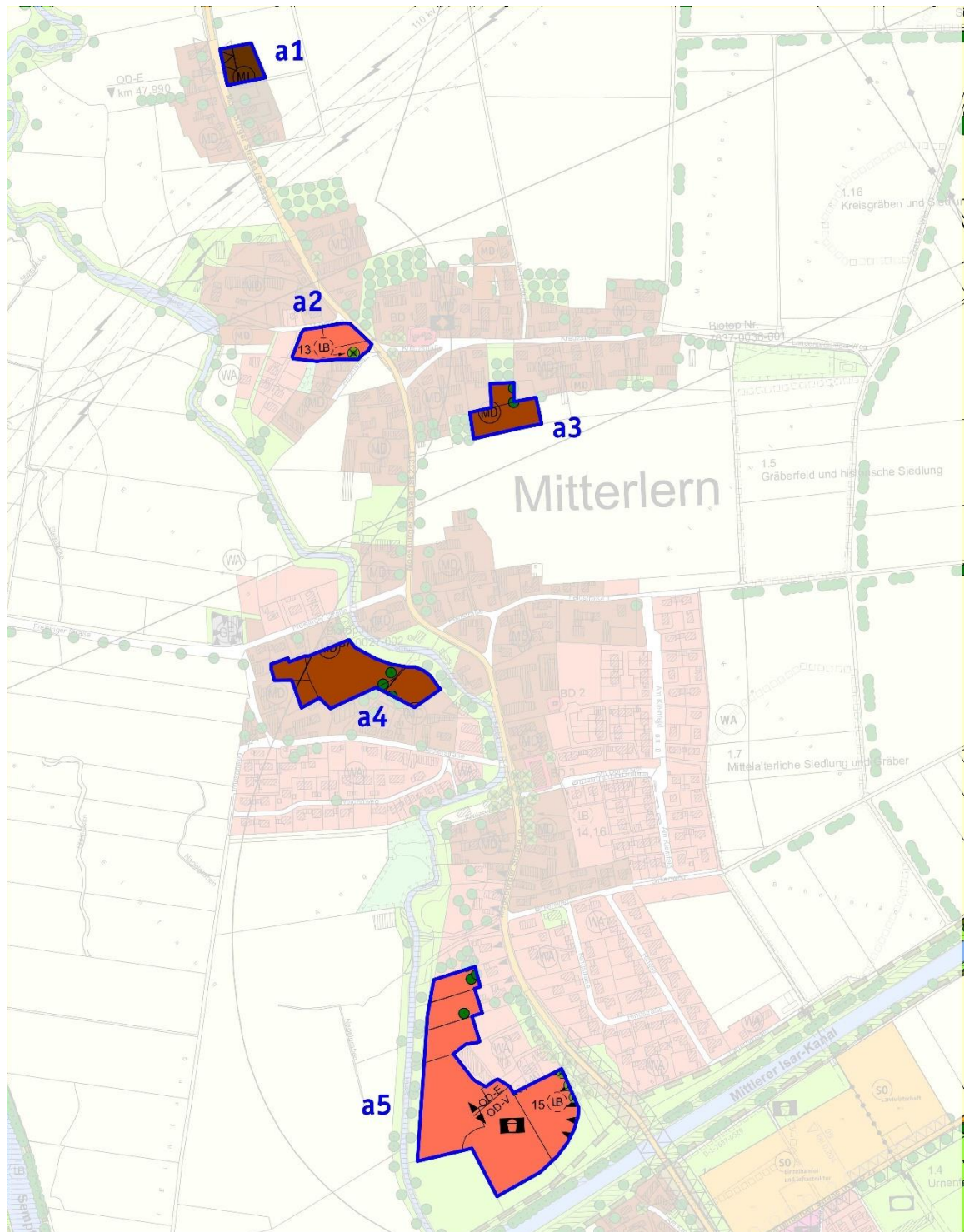
	<table><tr><td>2015</td><td>2 711</td><td>- 6</td><td>- 0,2</td></tr><tr><td>2016</td><td>2 815</td><td>104</td><td>3,8</td></tr><tr><td>2017</td><td>2 898</td><td>83</td><td>2,9</td></tr><tr><td>2018</td><td>2 951</td><td>53</td><td>1,8</td></tr><tr><td>2019</td><td>2 982</td><td>31</td><td>1,1</td></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></table> (aus LfStat „Statistik kommunal 2022 Gemeinde Berglern“)	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
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																										
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	• Kreisstraßen ED 2 und ED 24, Staatsstraße 2331, Autobahn A 92 • Bahnhöfe Moosburg und Erding • Busverbindungen nach Erding und Wartenberg • Verkehrsflughafen München																												
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 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. 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). 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).																												

Bestehende Flächenpotenziale

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

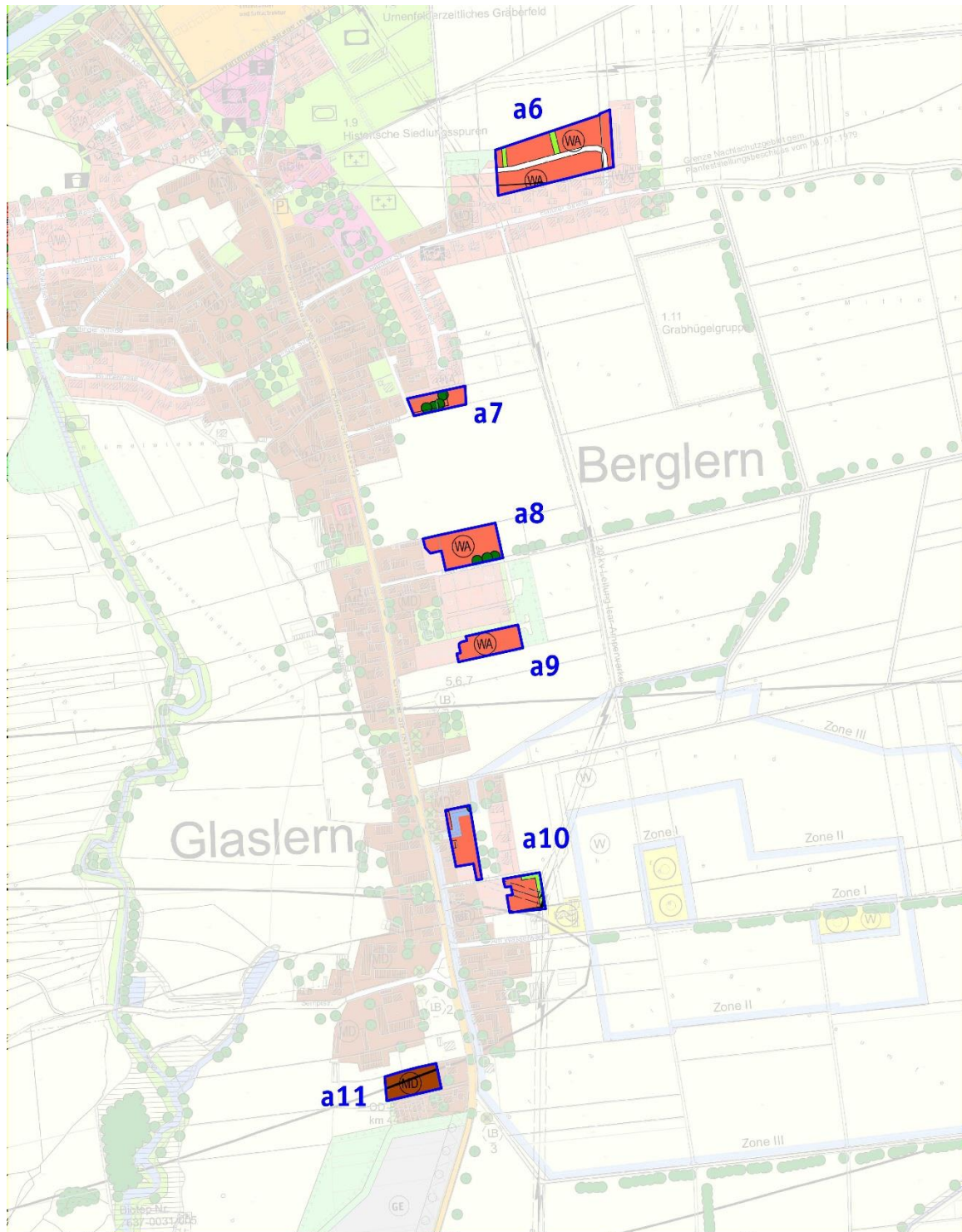
Da die Bedarfsprüfung für eine Wohnsiedlung erfolgt, bleiben Gewerbegebiete außer Betracht. Im nördlichen Ortsbereich gibt es fünf Flächen, die im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt sind und die im Außenbereich liegen:

- | | |
|--|---------|
| • a1 Mischgebiet am nördlichen Ortsrand | 0,26 ha |
| • a2 Wohngebiet zwischen Müllerweg und Ahornweg | 0,44 ha |
| • a3 Dorfgebiet am südlichen Ortsrand von Niederlern | 0,46 ha |
| • a4 Dorfgebiet südlich der Freisinger Straße | 1,24 ha |
| • a5 Wohngebiet an der Raiffeisenstraße | 3,51 ha |



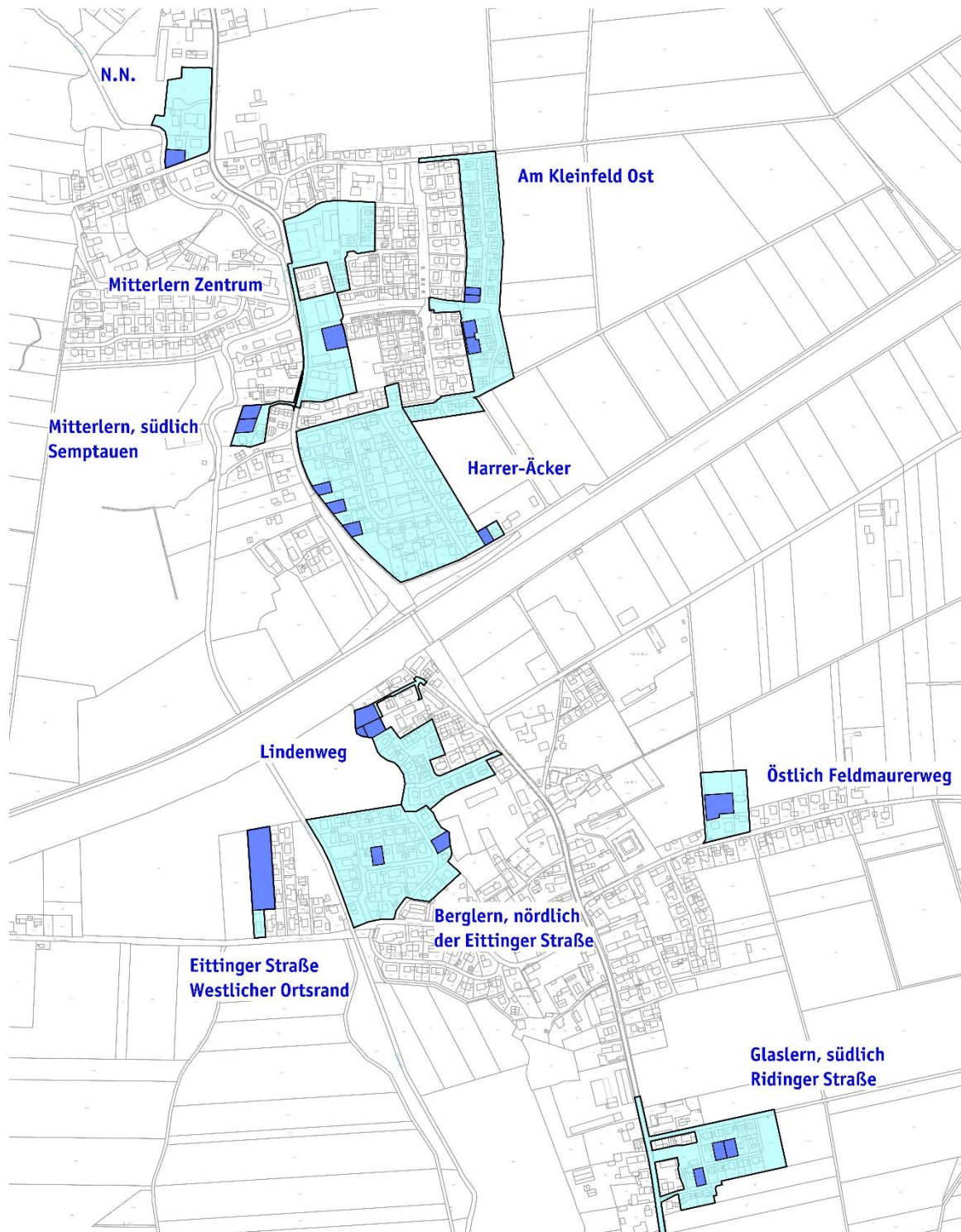
Im südlichen Ortsbereich gibt es sechs Flächen, die im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt sind und die im Außenbereich liegen:

- a6 Wohngebiet nördlich der Hardter Straße 1,17 ha
- a7 Wohngebiet am Sattlerweg 0,20 ha
- a8 Wohngebiet nördlich der Ridinger Straße 0,46 ha
- a9 Wohngebiet südlich der Ridinger Straße 0,29 ha
- a10 Wohngebiete beim Wasserwerk 0,54 ha
- a11 Dorfgebiet nördlich des Rosenwegs 0,27 ha



b) Unbebaute Flächen, für die Baurecht nach Bebauungsplänen besteht

Es gibt 22 unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1,88 ha, für die Baurecht nach Bebauungsplan besteht. In der Grafik ist der Umgriff und die Bezeichnung der jeweiligen Bebauungspläne angegeben.



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.

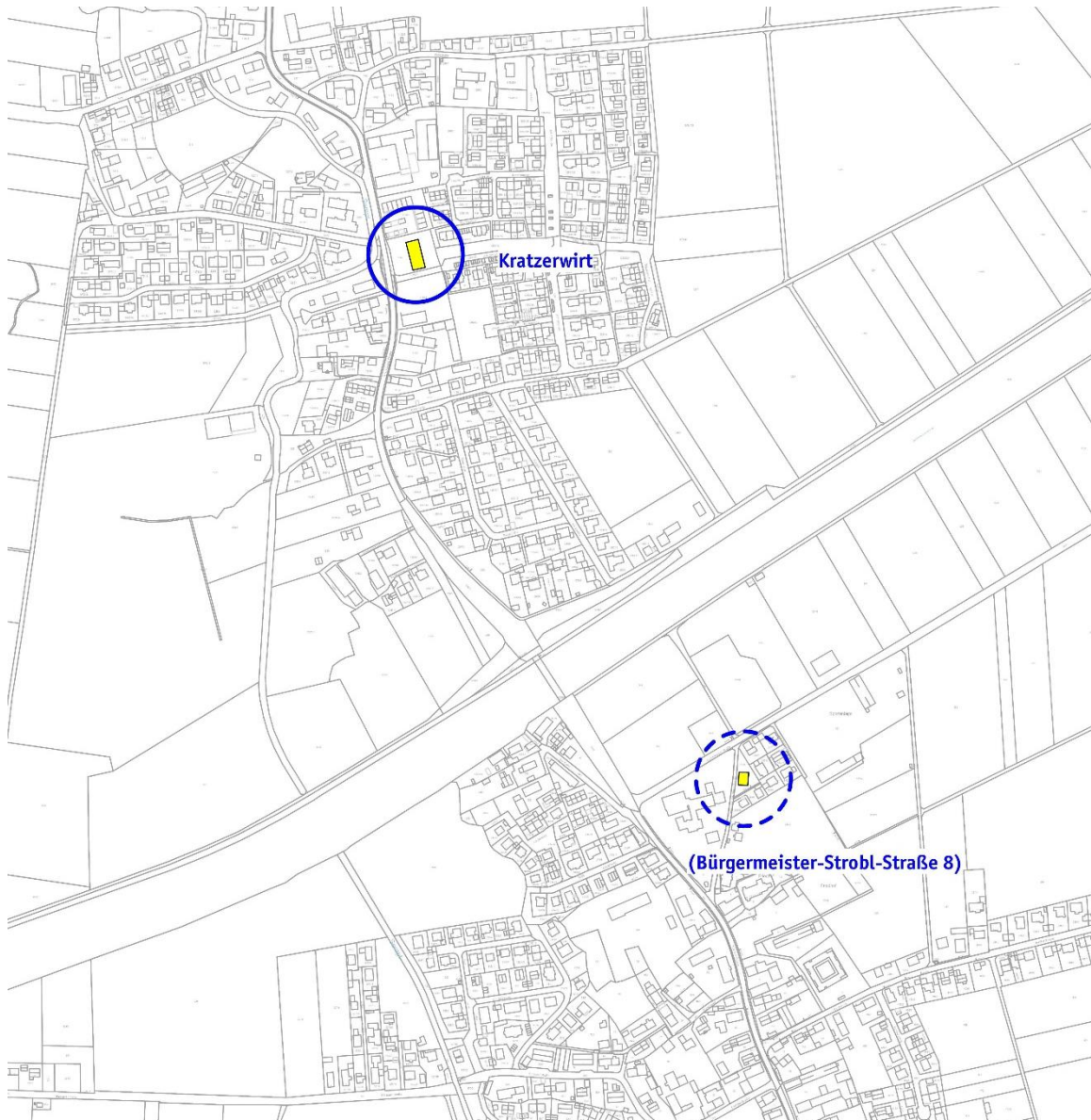


d) Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Das denkmalgeschützte Kratzerwirtsgebäude in Mitterlern steht schon lange leer. Die Gemeinde hat es vor Jahren gekauft und eine Sanierung und Wiedernutzung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Mitterlern Zentrum vorbereitet. Der Bauleitplanung ging ein städtebaulicher Wettbewerb für die Ortsmitte voraus. Im Jahr 2022 hat die Gemeinde das Gebäude verkauft. Der neue Eigentümer saniert und erweitert das Gebäude derzeit und möchte dort wieder eine Gastwirtschaft mit Biergarten, Wohnungen oder Serviced Apartments und weitere Nutzungen wie Gewerbe oder öffentliche Räume unterbringen. Welche Nutzungen sich etablieren, ist noch offen.

Für ein leerstehendes Wohnhaus in der Bürgermeister-Strobl-Straße gegenüber der Grundschule hat die Gemeinde im Jahr 2008 die Umnutzung als Kindertagesstätte mit Hort, Mittagsbetreuung und einer Kindergartengruppe geprüft. Die Nutzungen wurden schließlich an anderer Stelle verwirklicht. Die Gemeinde hat das alte Wohnhaus abgerissen und im Jahr 2022 auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit sechs Sozialwohnungen gebaut. Diese Nachnutzung eines leerstehenden Wohnhauses bzw. einer brachliegenden Fläche ist bereits abgeschlossen und wird hier lediglich als Beispiel für die Bemühungen der Gemeinde zur Realisierung von Innenentwicklungen aufgeführt.

Beiden Projekten war eine lange Planungs- und Umsetzungsdauer gemeinsam, jeweils über den Planungshorizont eines Flächennutzungsplans hinaus. Derzeit sind der Gemeinde keine weiteren verfügbaren leerstehenden oder ungenutzten Gebäude bekannt.



e) Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

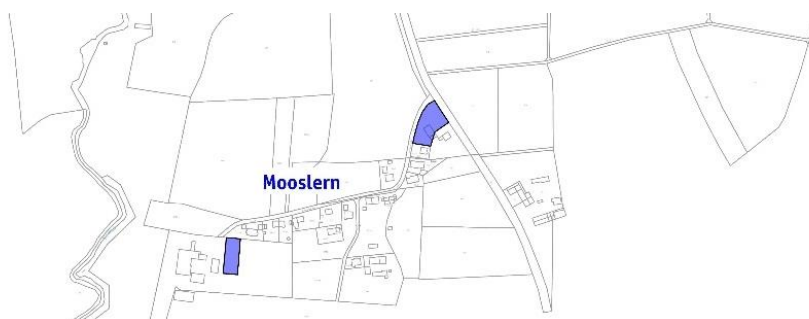
Die Gemeinde hat im Juli 2023 beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet an der Feldstraße aufzustellen. Im Planungsgebiet befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle und ein weiteres Wohnhaus. Die Gebäude sollen abgebrochen werden. Auf der Fläche ist ein allgemeines Wohngebiet mit acht Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 27 Wohnungen geplant. In der Abbildung ist die Fläche an der Feldstraße dargestellt, zusammen mit geringfügig bebauten Grundstücken, die ebenfalls grundsätzlich als Flächen mit Nachverdichtungspotenzial betrachtet werden. Die Gesamtfläche beträgt 2,81 ha. Außerdem sind innerörtliche Grünflächen, Spielplätze, Ausgleichsflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt, die wegen ihrer Funktion nicht für eine Nachverdichtung der Siedlungen geeignet sind.



In Gebieten mit neueren Bebauungsplänen – wie z.B. im Wohngebiet Kleinfeld Ost, das im Jahr 2015 erschlossen wurde – gibt es kaum Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Die Parzellen wurden in den jüngeren Baugebieten bereits unter dem Aspekt des Flächensparens gebildet und sind dementsprechend klein (z.B. Kleinfeld Ost: Doppelhausgrundstücke ab 175 m², Zweifamilienhausgrundstücke ab 430 m²). Auch in älteren Wohngebieten sind die Möglichkeiten zur Nachverdichtung oft begrenzt: auch wenn die Wohnhäuser aufgestockt werden könnten, gibt es auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenbereich teils zu wenig Platz für die erforderlichen privaten und öffentlichen Stellplätze.

Neben den o.g. konkreten Vorhaben zur Nachverdichtung werden im Übrigen deshalb nur geringfügig bebaute Grundstücke erfasst. Das sind bebaute Flächen mit deutlichem Nachverdichtungspotenzial im Vergleich zum zulässigen Baurecht oder zur Umgebungsbebauung. Entsprechend der Definition der Innenentwicklungspotenzialtypen in der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden Grundstücke erfasst, deren Fläche zu weniger als ca. 15 % bebaut sind². Als Bebauung wurden dabei nur Gebäude gewertet, nicht Wege, Terrassen, Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen.

Im Ortsteil Mooslern hat die Gemeinde in einer Außenbereichssatzung die Anzahl der zulässigen Wohnungen und Wohngebäude geregelt. Demnach gibt es dort zwei Flächen, auf denen noch insgesamt zwei Wohngebäude mit je zwei Wohnungen errichtet werden können.



² Flächenmanagement-Datenbank 4.2.1 - Hilfe und Anwendungshinweise, Tabelle 1, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2022

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Gemeinde Berglern hat 3.168 Einwohner (Stand 31. Dezember 2022). Im Zeitraum 2012 bis 2021 stieg die Einwohnerzahl um 13 % (jährlich 1,4 %; siehe oben, Strukturdaten). Die Gemeinde Berglern geht angesichts der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die kommenden Jahre von einem weiter starken Einwohnerwachstum aus. Die Bevölkerungsprognose nimmt einen Zuwachs von 362 Einwohnern in den auf 2021 folgenden 12 Jahren an. Demnach werden für das Jahr 2033 insgesamt 3.330 Einwohner prognostiziert. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von 1,0 %.

Hochgerechnet auf den Planungshorizont von 15 Jahren, der für Flächennutzungspläne üblich ist, würde das Einwohnerwachstum nach dieser Prognose 16 %, d.h. 510 Einwohner betragen. Diese Prognose stammt aus dem Demographiespiegel Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung war in den letzten Jahren höher als in der Prognose angenommen. Deshalb geht die Gemeinde Berglern für ihre Bauleitplanung weiterhin von einem zukünftigen Einwohnerwachstum in Höhe von jährlich 1,4 % aus. Innerhalb der kommenden 15 Jahre beträgt das erwartete Wachstum folglich 23,2 %, das sind 734 Einwohner (Basis: 3.168 Einwohner).

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsbelegung abnimmt. Während in Berglern vor fünf Jahren noch 2,5 Personen in einer Wohnung lebten, sind es derzeit nur noch 2,3. Innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans wird entsprechend der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung von einer weiteren Abnahme auf einen Wert von ca. 2,2 Einwohner/Wohnung ausgegangen. In den bestehenden Wohnungen leben dann nicht mehr 3.168 Menschen, sondern nur noch 3.030 ($2,2/2,3 \times 3.168$ EW). Daraus entsteht ein lokaler Bedarf an Wohnungen für 138 Einwohner (Auflockerungsbedarf).

Der Gesamtbedarf an Wohnungen ist daher für 872 Einwohner zu bemessen ($734 + 138 = 872$ Einwohner). Der Flächenbedarf beträgt 14,5 ha Nettobauland, wenn man die Wohnungen in Wohngebieten mit einer Einwohnerdichte von 60 Einwohner/ha unterbringt ($872 \text{ EW} / 60 \text{ EW/ha} = 14,5 \text{ ha}$). Bei Misch- und Dorfgebieten ist der Ansatz von 60 EW/ha nicht realistisch – hier wären etwa 35 EW/ha anzusetzen. Wenn man annimmt, dass etwa 20 % des Bedarfs nicht in Wohngebieten, sondern in Dorf- und Mischgebieten abgedeckt wird, beträgt der Flächenbedarf insgesamt 15,9 ha Nettobauland (12,7 ha Wohngebiet, 3,2 ha Dorf-/Mischgebiet).

Im Flächennutzungsplan sind die Bauflächen in der Regel nicht als Nettobauland dargestellt, sondern als Bruttobauland. Von der Fläche sind deshalb rund 20 % abzuziehen, die nicht für die Bebauung zur Verfügung stehen (Straßen, Quartiersplätze, Grünflächen, Spielplätze etc.). Der Flächenbedarf der nächsten 15 Jahre beträgt folglich 19,9 ha Bruttobauland ($15,9 \text{ ha} / 0,8 = 19,9 \text{ ha}$).

Nach den oben dargestellten Ermittlungen bestehen folgende Flächenpotenziale:

- | | |
|---|---------|
| • a) im FNP dargestellte Wohngebiete ohne Baurecht | 6,61 ha |
| • a) im FNP dargestellte Dorf- und Mischgebiete ohne Baurecht | 2,23 ha |
| • b) unbebaute Flächen in Bebauungsplänen | 1,88 ha |
| • c) unbebaute Grundstücke im Innenbereich | 0,95 ha |
| • d) ungenutzte Gebäude (ohne Flächenansatz) | |
| • e) Flächen zur Nachverdichtung | 2,81 ha |

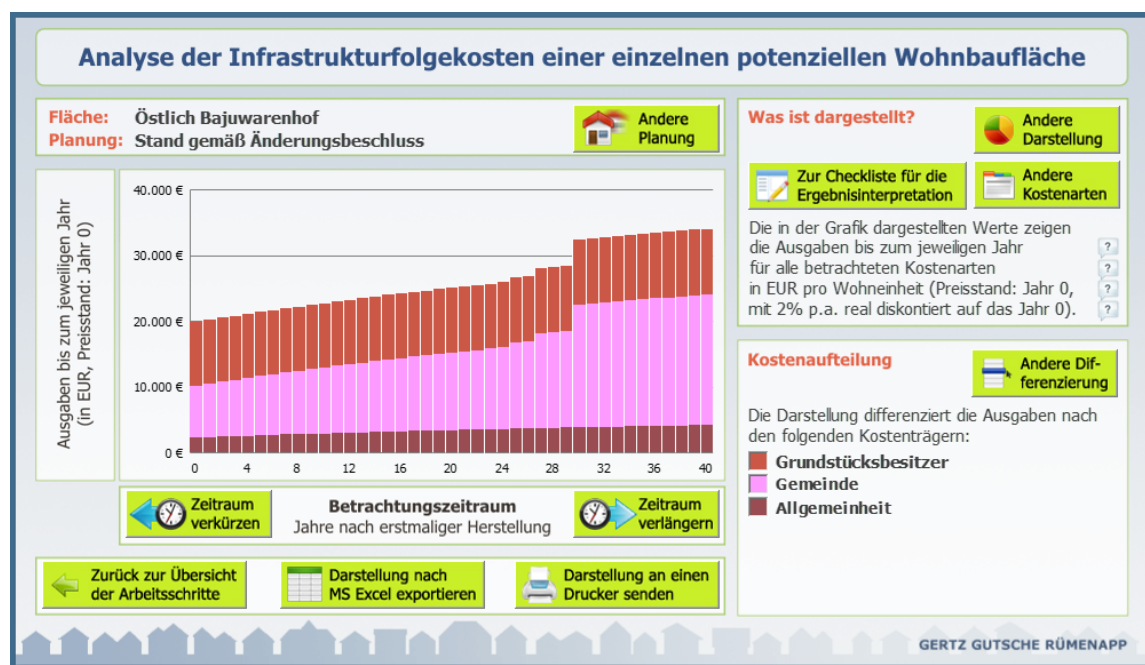
Dem Bedarf von 19,9 ha Bruttobauland stehen demnach Reserven und Nachverdichtungspotenziale in Höhe von ca. 14,5 ha gegenüber. Vor drei Jahren waren im Flächennutzungsplan weitere 1,55 ha Wohngebiet in der Ortsmitte ausgewiesen, die aber mit der 15. Flächennutzungsplanänderung zugunsten eines Sondergebiets für Einzelhandel und Infrastruktur ersatzlos überplant wurden.

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 für den Großteil der dargestellten Flächen keine Veräußerungs- oder Bebauungsabsichten. Bei den Flächenpotenzialen im südlichen Ortsbereich und im südlichen Teil von Mittelern spricht derzeit auch die Unsicherheit über die Entwicklung des Flughafens mit der geplanten dritten Start- und Landebahn gegen größere Wohnbauentwicklungen. Diese Flächen liegen entweder in den aktuellen Lärmschutzbereichen nach Regionalplan oder in geplanten Lärmschutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz.

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 durch Erschließungsbeiträge bzw. durch Verkaufserlöse gedeckt. Auch die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden aus den Verkaufserlösen gedeckt. 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.

Entsprechend der Auslegungshilfe zur Prüfung des Siedlungsflächenbedarfs sollen die Folgekosten der Siedlungsausweisung in die Abwägung über die Planung eingestellt werden. Hierzu wird auf das Programm „Folgekostenschätzer“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Für die vorliegende Planung ermittelt der Folgekostenschätzer Infrastrukturfolgekosten in Höhe von bis zu 34.000,- € pro Wohneinheit in einem Zeitraum von 40 Jahren, davon bis zu 19.800,- € für die Gemeinde, die restlichen Kosten fallen bei den Grundstückseigentümern und der Allgemeinheit (Tarifkunden der Netze) an, siehe Abbildung.



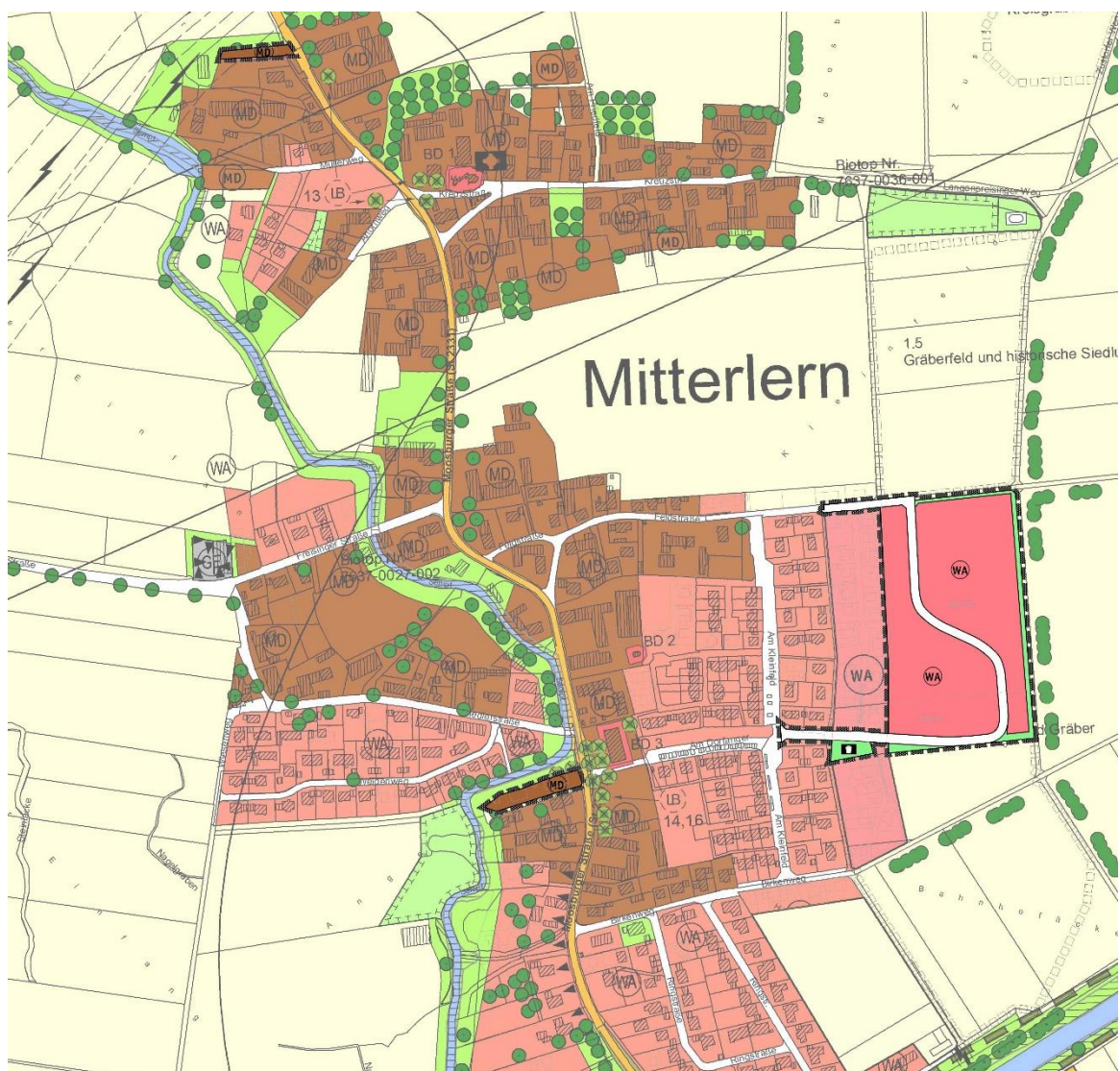
Die Schätzung beinhaltet die Kosten der erstmaligen Herstellung, des Betriebs und der Unterhaltung und Instandsetzung sowie der Erneuerung folgender Anlagen: Erschließungsstraßen, Kanalisation, Wasserversorgung, Stromversorgung, Gasversorgung, Grün- und Ausgleichsflächen. Zur Ermittlung der Kosten wurden die im Programm enthaltenen Kostenkennwerte unverändert übernommen. Grunderwerbskosten wurden nicht eingerechnet, da die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind und der Grundstückswert beim Verkauf der Baugrundstücke abgelöst wird.

Nicht enthalten sind in der Schätzung die Folgekosten für soziale Infrastruktur wie Kindertagesstätten oder Schule. Diese Kosten würden bei einer Schaffung von Wohnungen durch Nachverdichtung, Nachnutzung oder sonstigen Innenentwicklung in gleicher Höhe anfallen.

4 Planung

4.1 Lage und Größe

Die Änderungsfläche für das Wohngebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterlern. Sie umfasst die Flurstücke 1269/128, 1269/224 und Teilflächen der Flurstücke 1267/13, 1268, 1269/36, 1269/47, 1269/202, 1269/205, 1269/215 und 1270, Gemarkung Berglern und ist 4,35 ha groß. Das Wohngebiet hat eine Fläche von 3,42 ha, die restlichen Flächen werden als Grünflächen oder Straßenverkehrsflächen dargestellt. Aufgrund seiner Größe kann das Wohngebiet in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt werden. Das Planungsgebiet ist 270 m lang und 150 m breit. Die Wege zur Ortsmitte sind kurz: Der entstehende Nahversorgungsstandort mit Supermarkt, SB-Bank und Apotheke ist weniger als 1 km vom Wohngebiet entfernt und lässt sich auch weitgehend abseits der Straßen auf Fuß-, Rad- und Feldwegen erreichen. Westlich des Wohngebiets befindet sich in etwa 300 m Entfernung das Zentrum von Mitterlern, an dem derzeit das Kratzerwirtsgebäude saniert und erweitert wird. Dort ist eine Gastwirtschaft mit Biergarten geplant. Auch eine Bushaltestelle befindet sich dort. In einem Radius von höchstens 2 km sind die Grundschule, die Kindergärten, die Kirche und die Sportplätze erreichbar. Auch der Thenner See, ein Badeweiher, liegt innerhalb dieser Distanz.



Die Bebauungs- und Wohnungsdichte für das Gebiet wird im Bebauungsplanverfahren entwickelt. Bei Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern auf kleinen Grundstücken beispielsweise können im Wohngebiet etwa 80 Wohnungen entstehen, in denen langfristig ca. 176 Einwohner leben (entsprechend dem langfristig zu erwartenden Wert von 2,2 Einwohner pro Wohnung). Eine Wohnstruktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern ließe einen Fahrzeugbestand von etwa 160 Pkw erwarten (2 Pkw je Wohnung). In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:00 und 8:00 Uhr würden in diesem Fall etwa 56 Pkw das Gebiet ver-

lassen³. Insgesamt würden aus dem Gebiet täglich ca. 348 zusätzliche Pkw-Fahrten und 9 Lkw-Fahrten entstehen, die sich den Fahrzielen entsprechend nach Süden oder Norden verteilen⁴, d.h. auf die Straßen Am Dorfanger und Feldstraße.

Die beiden Dorfgebietsflächen in Mitterlern und Niederlern ermöglichen keine zusätzliche Bebauung, sondern sollen den Flächennutzungsplan an die tatsächliche Nutzung anpassen. Es handelt sich in beiden Fällen um bereits bebaute Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

4.2 Erschließung

Das Wohngebiet wird im Norden über die Feldstraße, im Süden über die Straßen Am Dorfanger/ Bajuwarenhof erschlossen. Diese Straßen fungieren als Sammelstraßen für die angrenzenden Wohngebiete. Vor allem auf der Feldstraße findet auch landwirtschaftlicher Verkehr zwischen den innerörtlichen Hofstellen und den Feldern östlich von Mitterlern statt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Berglerner Gruppe. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der aktuellen Entwässerungsgebietsgrenzen des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos. Eine Ausweitung des Versorgungsgebiets ist in der Bauleitplanung mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen. Es gibt mehrere Anschlussmöglichkeiten an das außerhalb des Planungsgebiets vorhandene Kanalnetz. Die sonstige Erschließung mit Telefon, Breitband, Strom ist durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen in Mitterlern herzustellen. Eine Nahwärmeversorgung gibt es in Mitterlern bisher nicht.

Das Niederschlagswasser soll - wie in den angrenzenden Wohngebieten - vor Ort versickert werden. Einen Regenwasserkanal gibt es in diesem Bereich nicht. Die Sickerfähigkeit des Bodens wird im weiteren Bauleitplanungsverfahren geprüft.

4.3 Umfang der Planung

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst im Teilgeltungsbereich für das Wohngebiet die Flurstücke 1269/128, 1269/224 und Teilflächen der Flurstücke 1267/13, 1268, 1269/36, 1269/47, 1269/202, 1269/205, 1269/215 und 1270, Gemarkung Berglern. Im Bereich der Ergänzung der beiden Dorfgebiete umfasst die Flächennutzungsplanänderung Teile der Flurstücke 1197, 1900, 1900/1 und 1115/12, Gemarkung Berglern.

Nutzung	Fläche bisher	Änderung	Fläche zukünftig
Geltungsbereich gesamt	4,59 ha	-	4,59 ha
Neuausweisung Wohngebiet	4,35 ha	-	4,35 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,22 ha	+3,20 ha	3,42 ha
Straßenverkehrsfläche	0 ha	+0,62 ha	0,62 ha
Fläche für die Landwirtschaft	4,13 ha	-4,13 ha	0 ha
Grünfläche	0 ha	+0,31 ha	0,31 ha
Sonstige Änderungen	0,24 ha	-	0,24 ha
Dorfgebiet	0 ha	+0,24 ha	0,24 ha
Grünfläche	0,02 ha	-0,02 ha	0 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,22 ha	-0,22 ha	0 ha

³ Quellverkehrsaufkommen morgendliche Spitzenstunde; ca. 0,35 x Pkw-Bestand, Grobabschätzung nach EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

⁴ 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

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 die Ausweisung eines Wohngebiets östlich von Mitterlern.

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 Sinne, weil Innenentwicklungspotenziale nicht im erforderlichen Umfang verfügbar sind. Bei der Planung wurden die vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotenziale berücksichtigt und bei der Flächenbedarfsermittlung eingerechnet. Gleichwohl ist die Neuausweisung erforderlich. Sie gleicht teilweise die Herausnahme von 1,55 ha Wohngebiet zugunsten eines Sondergebiets Einzelhandel/Infrastruktur aus. 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 Ausweisung des Wohngebiets entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen, die u.a. die Schaffung und Erhaltung der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum erfordert.

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

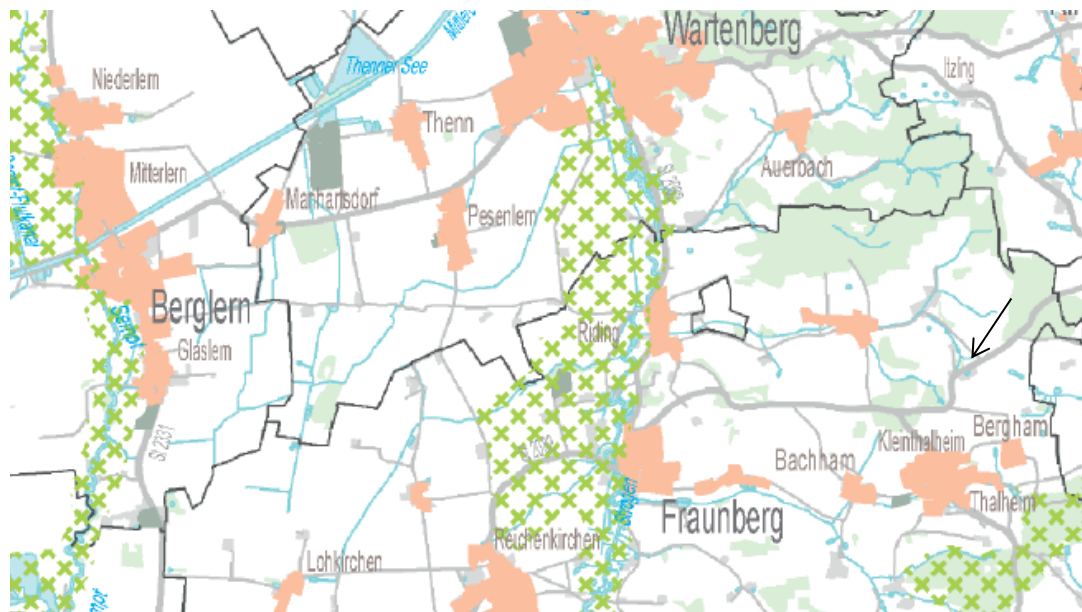
Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

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.

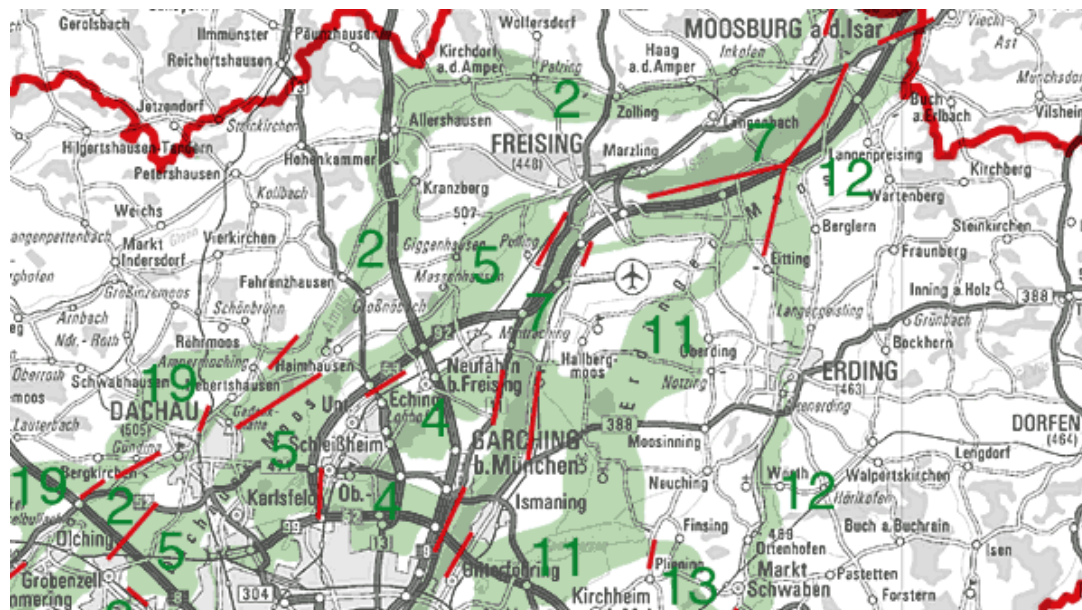
Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.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

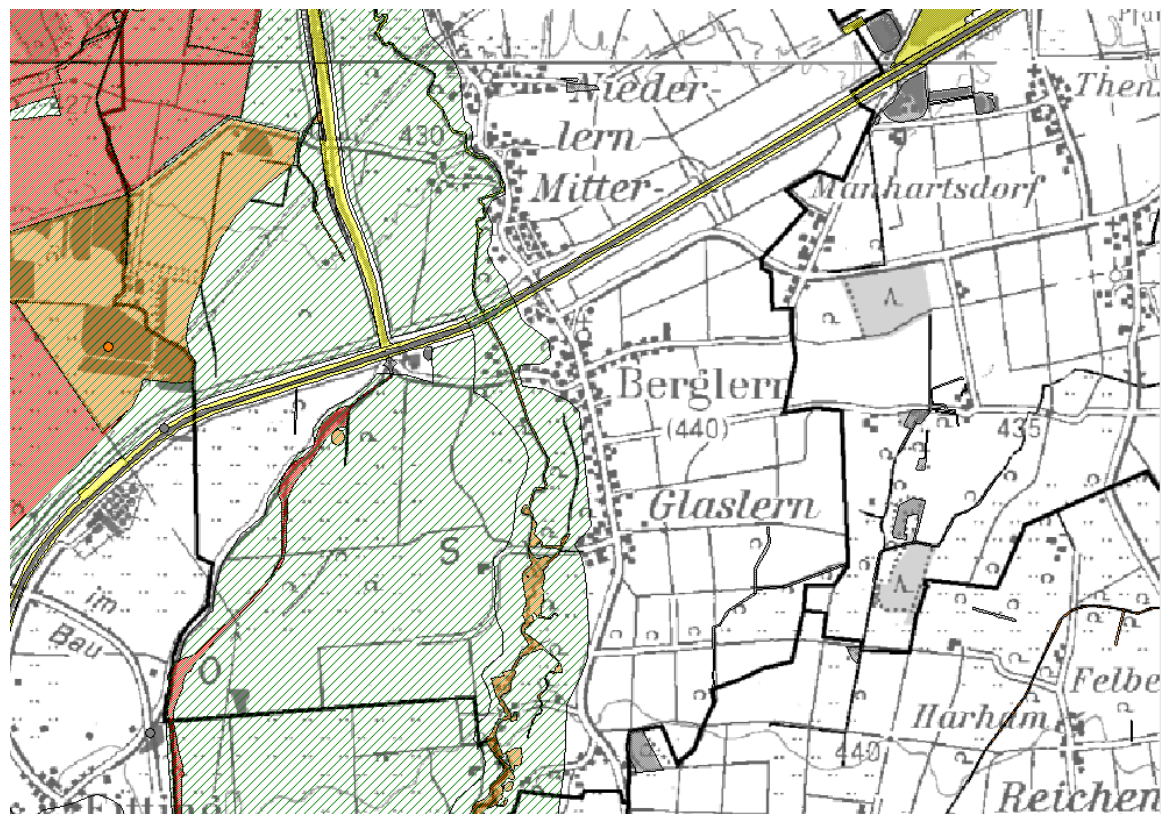
In der näheren Umgebung des Planungsbereichs gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Die Planungsgebiete liegen auch in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“).



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 südöstlicher 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 dem Wohngebiet führen oder die Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen erheblich beeinträchtigen. Das Planungsgebiet ist – wie der gesamte Ort – vom Fluglärm betroffen, liegt aber außerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens München, die im Regionalplan zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen sind. Es liegt auch außerhalb der Lärmschutzzonen, die im Planfeststellungsbeschluss für eine 3. Start- und Landebahn vorgesehen sind. Das Wohngebiet verursacht zusätzlichen Verkehr vor allem auf der Feldstraße und auf den Straßen Bajuwarenhof und Am Dorfanger. Der Verkehr wird sich überwiegend auf diese Sammelstraßen beschränken und nicht auf den untergeordneten Straßen innerhalb der bestehenden Wohngebiete stattfinden. Mehr als gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner im Umfeld und im Planungsgebiet sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Sondergebiete werden auf Flächen geplant, die derzeit als Acker genutzt werden. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Die Flächen liegen nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Auch in der näheren Umgebung des Planungsbereichs gibt es keine Schutzgebiete, die durch das Wohngebiet beeinträchtigt werden. Südlich des Planungsgebiets liegen die biotopkartierten Dammböschungen des Mittleren Isarkanals, nördlich ein biotopkartierter Kiesweiher und -abgrabung mit vernässten und wechsellässigen Bereichen am Ortsrand von Niederlern. Die Entfernung zum Wohngebiet beträgt jeweils über 250 m. Das Vogelschutzgebiet Nördliches Erdinger Moos liegt über einen Kilometer entfernt in westlicher Richtung. Aufgrund dieser großen Entfernung zum Planungsgebiet ist eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets nicht anzunehmen.

Durch die Bebauung und die Verschiebung des Ortsrandes in die flache, offene Kulturlandschaft sind ungeachtet dessen bodenbrütende Vogelarten potenziell betroffen. Die Gemeinde hat deshalb eine Kartierung und eine Prüfung beauftragt, ob eine Betroffenheit vorliegt und wie erhebliche Beeinträchtigungen ggf. vermieden werden können. Für die Untersuchung wurden mehrere Begehungen zwischen April und Juli 2023 durchgeführt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dieser Begründung bei⁵. Die Untersuchungen haben ergeben, dass sich innerhalb des Planungsgebiets und seiner näheren Umgebung drei Brutreviere der Feldlerche und zwei Brutreviere der Schafstelze befinden. Laut Bericht ist davon auszugehen, dass alle fünf Brutreviere vom Vorhaben beeinträchtigt werden. In der bestehenden Siedlung am Ortsrand wurden Brutreviere von Feldsperling und Haussperling festgestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Vogelarten sind bei Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Nachweise über die Betroffenheit weiterer geschützter Arten durch die Bebauung liegen nicht vor.

Um Schädigung, Tötung oder Störung der betroffenen Arten zu vermeiden oder zu minimieren, werden im Artenschutzgutachten folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- M1 - Vermeidung nächtlicher Bauarbeiten im Sommerhalbjahr;
- M2 - Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Brutzeit; alternativ Maßnahme zur Vergrämung auf der Eingriffsfläche, um die Ansiedlung von Feldlerche und Schafstelze zu vermeiden;
- M3 - Vermeidung vogelgefährdender Verglasungen soweit möglich;

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für die Schafstelze und Feldlerche trotz der Beeinträchtigung vorhandener Brutreviere werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen:

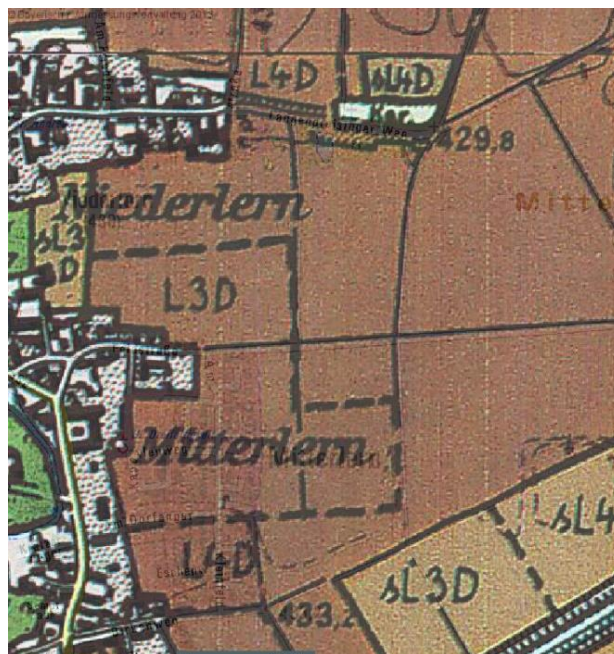
- M4 – Alternative 1: Anlage von Lerchenfenstern + Blüh- und Brachestreifen;
- M4 – Alternative 2: Anlage von Blühflächen, Blühstreifen oder Ackerbrachen;

Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind bei Umsetzung der Maßnahmen nur gering erheblich.

⁵ Baugebiet Berglern Bajuwarenhof Ost - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Oktober 2023, NATURGUTACHTER Landschaftsökologie – Faunistik – Vegetation, Freising

Schutzgut Boden

Der Boden ist als eiszeitlich entstandener (teils sandiger), tiefgründiger Lehm Boden mittleren Zustands auf Schwemmfächern im Randbereich von Schotterfeldern zu bezeichnen. Die Bodenbewertung weist eine Bodenzahl bis zu 67 und eine Ackerzahl bis zu 64 aus. Der Standort ist wertvoll für die landwirtschaftliche Produktion. Die künftige Nutzung der Fläche als Wohngebiet bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenschätzkarte des Bodeninformationssystems Bayern.



Schutzgut Wasser

In der Änderungsfläche ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Die geplante Bebauung im Wohngebiet sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Die Baukörper im Wohngebiet dringen voraussichtlich in das Grundwasser ein, weil Wohngebäude regelmäßig unterkellert werden. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Bestands und der Vorbelastung durch das bestehende Wohngebiet als gering erheblich zu bewerten.

Schutzgut Fläche

In der Gemeinde Berglern werden derzeit ca. 10,3 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 205 ha.⁶ 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 zulasten von landwirtschaftlichen Flächen um 4,13 ha, d.h. die Siedlungs- und Verkehrsfläche erhöht sich auf 10,5 % der Fläche des Gemeindegebiets. Angesichts dieser Größenordnung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gering erheblich.

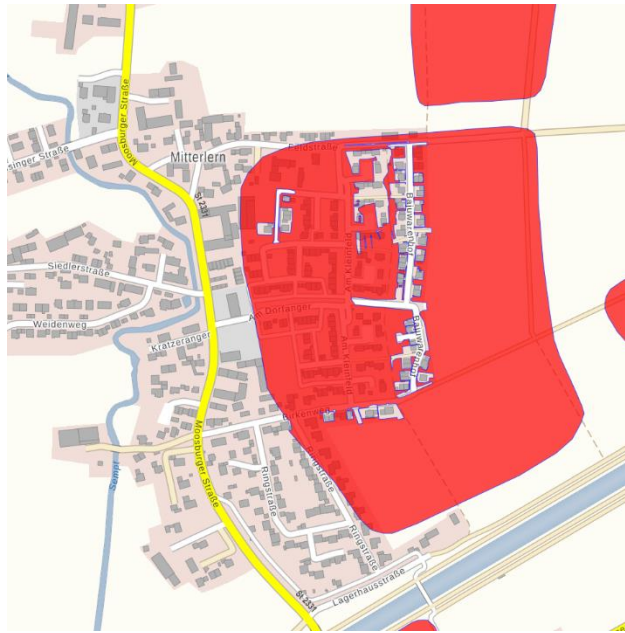
Schutzgut Klima und Luft

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. Zumindest im Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur 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. Die Auswirkungen des Baugebiets auf Klima und Luft sind deshalb als nicht erheblich einzustufen.

⁶ aus Gemeindedaten Berglern Ausführliche Datengrundlagen 2021, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Planung berührt ein Bodendenkmal, eine Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters (D-1-7637-0006). Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Denkmalbehörden. Im Bebauungsplan für das Wohngebiet ist darauf hinzuweisen. Von der Planung sind im Übrigen keine Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Baudenkmäler betroffen. Die Auswirkungen haben eine hohe Erheblichkeit.



Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 051 „Münchner Ebene“. Das Areal ist fast eben, aufgrund der Lage inmitten vorhandener Bebauung und in Nähe des Mittleren Isarkanal größtenteils nicht weit einsehbar. Es liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das geplante Wohngebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbilds eine untergeordnete Erweiterung des Siedlungsbestands und ist nach Osten hin mit Gehölzen einzugrünen. Die Landschaft wird insgesamt nur gering erheblich beeinträchtigt.

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 das Wohngebiet nicht ausgewiesen wird, wird das Planungsgebiet weiter landwirtschaftlich genutzt. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen müsste an anderer Stelle erfüllt werden.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind auf Flächennutzungsplanebene vorgesehen und in den nachfolgenden Verfahren zu konkretisieren oder zu ergänzen:

- Eingrünung des Gebiets an den Ortsrändern;
- Vermeidung von Bauarbeiten während der Nachtstunden im Sommerhalbjahr (März bis November);
- Ausschluss von vogelgefährdenden Glasflächen (ausgenommen Fenster);
- Abstimmung der Baufeldräumung für das Wohngebiet auf die Brutzeiten von Bodenbrütern (Feldlerche und Schafstelze); alternativ: Vergrämnungsmaßnahmen mit Flatterbändern um eine Ansiedlung der Bodenbrüter zu vermeiden;
- Schaffung von Habitaten für Bodenbrüter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, um eine Beeinträchtigung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der Bodenbrüterhabitate im Planungsgebiet und dessen Umfeld zu vermeiden (diese Maßnahmen werden im weiteren als Ausgleichsmaßnahmen eingestuft);
- Ökologische Baubegleitung für die Erschließungsmaßnahmen;

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes⁷ 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.:

- Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen;
- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung;
- Vorschrift zur Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung (Regentonnen);
- Begrünung von Dächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden;

Auch diese Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren zu ergänzen und verbindlich festzulegen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft wird nachfolgend anhand des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Stand 2003 überschlägig ermittelt. Das Planungsgebiet hat als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Im Wohngebiet wird voraussichtlich eine Grundflächenzahl von etwas mehr als 0,35 erreicht, wenn im Gebiet kleine Parzellen gebildet werden (Doppel- und Reihenhäuser, Einzelhäuser auf kleinen Grundstücken). Die Eingriffsschwere ist deshalb voraussichtlich vom Typ A (hoher Versiegelungsgrad). Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan noch zu bestimmen sind, zu berücksichtigen. Die beiden Dorfgebietsausweisungen sind nicht ausgleichspflichtig, da die Flächen schon bebaut sind (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“). Es ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

- Wohngebiet
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6;
Eingriffsfläche: 3,84 ha (Wohngebiet incl. Straßenfläche; ohne Gebietseingrünung)
Ausgleichsfläche: $3,84 \text{ ha} \times 0,3 \text{ bis } 0,6 = 1,15 \text{ bis } 2,30 \text{ ha}$

Im Jahr 2021 wurde der Bayerische Leitfaden grundlegend überarbeitet und auf eine andere Maßeinheit umgestellt (Wertpunkte statt Flächengröße). Bei Anwendung des neuen Leitfadens ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 28.000 bis 40.000 Wertpunkten:

- Eingriffsfläche 38.400 m²
Biotop-, Nutzungstyp geringer Bedeutung (intensiv bewirtschafteter Acker); 3 Wertpunkte
Grundflächenzahl GRZ voraussichtlich 0,3 bis 0,35
Planungsfaktor für Vermeidungsmaßnahmen 0 bis 20 %
Ausgleichsbedarf: $(38.400 \times 3 \text{ WP} \times 0,3 \text{ bis } 0,35) - 0 \text{ bis } 20 \% = 28.000 \text{ bis } 40.000 \text{ WP}$

Das Ökokonto der Gemeinde wird bisher nicht mit Wertpunkten geführt, sondern mit Flächengrößen. Der genaue Ausgleichsbedarf ist im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln, sobald die Eingriffsfläche, der Versiegelungsgrad und die Vermeidungsmaßnahmen feststehen. Die Wahl der Ermittlungsmethode kann dem Bebauungsplanverfahren überlassen bleiben – beide Methoden sind zulässig.

⁷ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

Laut Artenschutzgutachten sind für die Ausweisung des Wohngebiets Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume erforderlich. Es handelt sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, die erhebliche Beeinträchtigungen von fünf betroffenen Feldlerchen- und Schafstelzenbrutpaaren dadurch ausschließen sollen, dass in der Nähe der bisherigen Brutplätze neue Habitate geschaffen werden, und damit sicherstellen, dass der Verwirklichung des Wohngebiets keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegenstehen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind im Artenschutzgutachten verschiedene Alternativen vorgesehen, die auf Ackerflächen in einem Umkreis von höchstens 2 km um das Planungsgebiet umgesetzt werden müssen. Es handelt sich um Lerchenfenster, Blühflächen und Brachestreifen bzw. Ackerbrachen (siehe beiliegendes Artenschutzgutachten, Seite 14). Für die Maßnahmen ist eine Gesamtfläche zwischen 0,66 und 1,5 ha notwendig. Die Maßnahmen müssen vor Baubeginn wirksam sein. Die Gemeinde prüft derzeit die Eignung von Flächen, die für die Ausgleichsmaßnahmen in Frage kommen. Die Prüfung wird im Bebauungsplanverfahren dokumentiert und berücksichtigt.

Im Bebauungsplanverfahren wird außerdem geprüft, ob diese artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zugleich als ökologischer Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB geeignet sind. Im Idealfall können durch kombinierte produktionsintegrierte Maßnahmen neben den Kompensationsverpflichtungen nach der Eingriffsregelung die Erfordernisse aus dem besonderen Artenschutz multifunktional auf ein und derselben Fläche erfüllt werden. Als Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB können andernfalls bereits hergestellte Ökokontomaßnahmen auf gemeindlichen Grundstücken zugeordnet werden, z.B. auf den Flurstücken 86/1, 88/2 und 2432/T, auf denen im Jahr 2004 die Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt wurden (Gesamtfläche 1,43 ha zzgl. Verzinsung). Die Gemeinde verfügt zudem über weitere Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden können.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan sind derzeit 6,61 h Wohngebiete auf bisher unbebauten und unbeplanten Flächen dargestellt. Die Gemeinde hat geprüft, ob das Wohngebiet auch auf diesen Flächenreserven verwirklicht werden kann. Die Flächen stehen aber zurzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

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 außergewöhnliche 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 der Verkehrsentwicklung und von Pflanzbindungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich sinnvoll sein. Für die Gewährleistung der Erhaltung der ökologischen Funktionalität durch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Kontrollen erforderlich.

5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Die Ausweisung des Wohngebiets 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 2023
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2023
- 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 2023
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2023
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2023
- Baugebiet Berglern Bajuwarenhof Ost - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung;
NATURGUTACHTER Landschaftsökologie – Faunistik – Vegetation, Freising, Oktober 2023

6 Hinweise

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)

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

Schmutzwasserentsorgung (Abwasserzweckverband Erdinger Moos, Eitting)

- Die im Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes liegenden unbebauten und derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (u. a. FL.-Nrn: 1269/128 und 1269/47) befinden sich außerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen (EGG) des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos.
- Demzufolge besteht derzeit weder ein Anschlusszwang noch ein Benutzungsrecht oder ein Anspruch auf Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung.
- Sollte von der Gemeinde Berglern im weiteren Bauleitverfahren eine Erschließung und anschließende Aufnahme in das Entwässerungsgebiet gewünscht werden, sind nachfolgende Anmerkungen zu beachten:
- Eine Erschließung und Aufnahme in das Entwässerungsgebiet kann gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Verbandssatzung nur erfolgen, wenn sie nicht zu einer unzumutbaren wirtschaftlichen Belastung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos führt. Sollten die Erschließungskosten für das Baugebiet höher sein als die Beitragseinnahmen ist die abwassermäßige Erschließung nur möglich, wenn sich die Gemeinde Berglern durch Abschluss einer Sondervereinbarung zur Erstattung der Mehrkosten verpflichtet.
- Bevor ein entsprechender Bebauungsplan erlassen wird, sind zwischen den betroffenen Grundstückseigentümer/n und dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos Vereinbarung/en zur Ablöse der Herstellungsbeiträge zu schließen.
- Voraussetzung für den Abschluss der vorgenannten Vereinbarungen ist das Vorliegen einer entsprechenden detaillierten Entwässerungsstudie, welche im Vorfeld von der Gemeinde Berglern in Auftrag zu geben wäre.
- Diese Entwässerungsstudie muss zwingend den gesamten Bereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen/betrachten und muss folgendes beinhalten:
 - ein Baugrundgutachten für das gesamte Gebiet,
 - eine gültige Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit für das gesamte Gebiet,
 - eine gültige Freigabe gemäß DSchG für Grabungsarbeiten für das gesamte Gebiet
 - und eine Kostenberechnung.
- Eine abwassertechnische Erweiterung wäre im Norden in der „Feldstraße“ am Hauptkanalschacht 22162101 denkbar. Dieser Schacht weist eine Tiefe von ca. 2,25 m auf. In etwa der Mitte des betroffenen Gebietes bestünde eine weitere Anschlussmöglichkeit in der Straße „Bajuwarenhof“ mit dem Hauptkanalschacht 22162301 und einer Tiefe von ca. 1,49 m. Hierzu müsste aber zwingend das Grundstück mit der FL.-Nr.: 1269/202 für bauliche Zwecke freigehalten (Schmutzwasserkanal, Trafo, Nachblasstation und dergleichen) und dürfte daher nicht be-/verbaut werden.
- Eine weitere Möglichkeit der Erweiterung bestünde im Süden in der Straße „Am Dorfanger“ an dem Schacht 22163101 mit einer Tiefe von ca. 1,92 m. Aufgrund der geringen Schachttiefen und der Größe des betroffenen Gebietes ist eine sorgfältige Erstellung der Entwässerungsstudie sehr wichtig.

Bodenschutz (Landratsamt Erding, SG 42-2)

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

Niederschlagswasserentsorgung (Wasserwirtschaftsamt München, Landratsamt Ering - Wasserrecht)

- Das überplante Gebiet liegt im Bereich mit hohen Grundwasserständen. Für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers mittels Versickerung über belebten Oberboden ist im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung die Sickerfähigkeit des Bodens an repräsentativen Stellen nachzuweisen.
- Das Gebiet der 18. Flächennutzungsplanänderung liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.
- Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist die TRENGW anzuwenden.

Flughafen München (Flughafen München GmbH)

- Das verfahrensgegenständliche Gebiet befindet sich bei Berücksichtigung der bestandskräftig planfestgestellten Erweiterung des Flughafens München um eine dritte S/L-Bahn in deren Anflugfläche.
- Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 509 m ü.NN. Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.
- Das verfahrensgegenständliche Gebiet liegt außerhalb der Zonen der für den Flughafen München festgelegten Lärmschutzbereiche. Bedenken hinsichtlich des Schutzes vor Fluglärm bestehen daher Seitens der FMG nicht.

Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist der Kompensationsbedarf und die entsprechende Kompensationsfläche zu konkretisieren und darzustellen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass in Anbetracht des allgemein hohen Flächenverbrauches und der zu beachtenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und die Verschonung guter landwirtschaftlicher Böden zu gewährleisten ist und die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen daran orientiert werden muss. Es wird daher grundsätzlich positiv gesehen, dass der Kompensationsbedarf auf einer bereits umgesetzten Ökokontofläche umgesetzt werden soll.
- Da seit dem 15.12.2021 der neue Leitfaden bekannt gemacht wurde, wird aus naturschutzrechtlicher Sicht generell die Anwendung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren empfohlen.
- Die im ersten Verfahrensschritt erwähnte noch zu erstellende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt dem Vorhaben nun bei. Die Kartierungen erfolgten nach den gängigen Methodenstandards. Im Ergebnis kommt es durch die zukünftige Lebensraumentwertung zu einer artenschutzrechtlichen Beeinträchtigung von fünf Vogelbrutpaaren (3 Feldlerchen- und 2 Wiesenschafstelzenbrutpaaren) des Offenlandes.
- Damit es beim späteren Planvollzug zu keinem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 BNatSchG kommt, gibt der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (27.10.2023) unter der Maßnahme M4 bereits zwei vorgezogene Maßnahmenpakete (CEF-Maßnahmen) zur möglichen artenschutzrechtlichen Kompensation der betroffenen Brutpaare vor. Um den räumlichen Zusammenhang dieser Maßnahmen zum bestehenden Vorkommen zu gewährleisten, sind diese innerhalb eines Radius von 2km umzusetzen.
- Parallel zum gegenständlichen Beteiligungsverfahren, hat die Gemeinde Berglern der Unteren Naturschutzbehörde bereits verfügbare Flächen zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen zur Prüfung vorgeschlagen.
- Eine flächengenaue Zuweisung zu einzelnen Flurstücken ist auf Ebene des FNP noch nicht zwingend notwendig. Dennoch ist im weiteren Verfahren soweit darzustellen bzw. nachzuweisen, dass der notwendige artenschutzrechtliche Ausgleich bzw. die Umsetzung der CEF-Maßnahmen innerhalb des notwendigen Radius erfolgen kann.

- Im späteren Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Auflistung der beanspruchten Flächen, sowie deren rechtliche Sicherung zwingend erforderlich. In diesem Zuge wird darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 22.02.2023 (63b-U8645.4-2018/2-35) zur „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu den beiden aufgezeigten Maßnahmen auch der erweiterte Saatreihenabstand in Wintergerste, Winterweizen und Triticale unter bestimmten Voraussetzungen als Maßnahme herangezogen werden kann.
- Ein entsprechendes Ausgleichskonzept für die fünf beanspruchten Brutpaare ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu konkretisieren und anzupassen, um die gewünschten Wirkungen entsprechend sicherzustellen.
- Sollten sich die anvisierten CEF-Maßnahmen als nicht als wirkungsvoll oder umsetzbar erweisen, bzw. keine geeigneten Flächen in räumlicher Nähe (ca. 2km) im benötigten Zeitraum zur Verfügung stehen, ist die HNB zwingend einzubinden und ggf. eine artenschutzrechtliche Inaussichtstellung bzw. Ausnahme zu beantragen.
- Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand und in Rücksprache mit der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern voraussichtlich keine unüberwindbaren Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG.
- Die in den Vermeidungsmaßnahmen auf S.22 beschriebene Abstimmung der Baufeldräumung auf die Vogelbrut für das Wohngebiet sowie die Vergrämung mit Flatterbänder, sind erst nach erfolgreicher Umsetzung der festgelegten CEF-Maßnahmen und deren nachgewiesenen Wirksamkeit möglich. Eine vorzeitige Vergrämung bzw. Baufeldfreimachung ist daher nicht vorzunehmen, da dies aufgrund des Verlustes bzw. der Entwertung des Lebensraumes der Offenlandarten einen Verbotstatbestand gemäß §44 Abs.1 BNatSchG darstellen würde.
- Im Sinne der flächensparenden Vorgaben und unter Beachtung der agrarstrukturellen Belange ist vorrangig ein multifunktionaler Ausgleich (Flächen- und Artenschutzausgleich auf der gleichen Fläche) anzustreben
- Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild ist eine dreiseitige Ortsrandeingrünung vorgesehen. Damit die Funktion einer Ortsrandeingrünung und die Eignung als Lebensraum für verschiedene Tierarten gewährleistet werden kann, sind aus naturschutzfachlicher Sicht mindestens dreireihige Gehölzstrukturen zu pflanzen, auch um eine ökologisch sinnvolle Entwicklung zu erreichen. Die Abstände der Reihen bzw. in der Reihe sollten mindestens 1,50 m betragen. Im weiteren Verfahren sollte daher auf eine Mindestbreite von 5 m der Eingrünung geachtet werden.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgendes Bodendenkmal: D-1-7637-0006 - Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters [FlstNrn. 1270, 1269/128, 1269/203, 1281, 1269/47, 1269/224]. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.
- Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Landwirtschaft (Bayerischer Bauernverband)

- Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das geplante Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen Lärm- Staub- und Geruchsemissionen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Zukünftige Anwohner müssen darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch das geplante Wohngebiet keine Beschränkungen erfahren.
- Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese

sollten problemlos die Straßen befahren können. Zudem dürfen Verkehrswege von zukünftigen Anwohnern nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.

- Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Verkehrsfläche und Bebauung nimmt immer weiter zu. Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht gezogen werden, um die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Für die Schaffung des Wohngebietes werde Ausgleichsflächen ausgewiesen. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich mittels Ökopunkte oder an Gewässern stattfindet und somit wertvolle landwirtschaftliche Flächen schont. Ausgleichsflächen müssen immer dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

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

- Mit der vorgelegten Planung und der Umsetzung des Bauprojektes geht rund 4,13 ha Fläche für die Landwirtschaft verloren. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität. Die Ackerzahlen der überplanten Fläche liegen über dem Durchschnittswert der Ackerzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Erding (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)). Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.
- Die von den angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.
- Ortsrandeingrünungen und Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.
- Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.
- Des Weiteren müssen die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gegeben sein, auch mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten.
- Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen. Außerdem sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren.

Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz nach Artikel 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) sind folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes, zur Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen und Tieren, zu berücksichtigen:
1. Löschwasserversorgung und Einrichtungen zur Löschwasserversorgung
- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG Aufgabe der Gemeinden, Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

- Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydranten-netz zu achten. (Vgl. Nr. 1.3 Vollzugsbekanntmachung Bayerisches Feuerwehrgesetz (VollzBek-BayFwG). 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. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

2. Zugänglichkeit der Grundstücke und baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen

- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.
- Gemäß der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regel „Flächen für die Feuerwehr“ muss die Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 10t Achslast bei 16t Gesamtgewicht gewährleistet sein.
- Weiterhin muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

3. Schadens- und Gefahrenabwehr- sowie Rettungsmaßnahmen

- Sofern der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, kann dies bei einer Bauhöhe mit einer Oberkante des fertigen Fußbodens von max. 7,0 m über Geländeoberkante über tragbare Leitern der Feuerwehr nachgewiesen werden.
- Es ist darauf zu achten, dass die zum Anleitern bestimmten Stellen oder Fenster für die Feuerwehr in der Höhe und Zuwegung erreichbar sind. Sofern die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind Aufstellflächen für die Feuerwehr oder ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.
- Von dieser Äußerung wird eine evtl. später noch notwendige Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Eine Detailprüfung aller Fragen des abwehrenden Brandschutzes kann in diesem Planungsstadium nicht erfolgen. Bei im Baugenehmigungsverfahren noch auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist daher die Brandschutzdienststelle erneut zu beteiligen (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO).

Bahnstromleitung (DB Energie GmbH)

- Innerhalb des Verfahrensgebiets verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 414 Eitting-Pfrombach mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
- Seitens der DB Energie GmbH sind bei der 18. Änderung des Flächennutzungsplans die in der Stellungnahme der DB Energie Az. I.ET-S-S 3 Ba (414) vom 17.11.2023 (siehe Anlage) benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen zu berücksichtigen und einzuhalten.
- Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

- Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.
- Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

7 Zusammenfassung

Mit der 18. Flächennutzungsplanänderung weist die Gemeinde Berglern ein 3,4 ha großes Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Mitterlern aus. Zwei kleine bebaute Flächen werden als Dorfgebiet ausgewiesen.

8 Anlagen

8.1 Artenschutzgutachten

Baugebiet Berglern Bajuwarenhof Ost - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
17. Oktober 2023, NATURGUTACHTER Landschaftsökologie – Faunistik – Vegetation, Freising

Wartenberg, den

.....
Anton Scherer, Erster Bürgermeister