



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan Bajuwarenhof Ost
Zusammenfassende Erklärung

26. Juni 2025

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 seither mehrfach geändert. Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde im Jahr 2023 östlich von Mitterlern ein Wohngebiet mit Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen. Das Landratsamt Erding hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 27. Februar 2024 genehmigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Wohngebiet realisiert werden. Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Aufstellung erfolgte im Regelverfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben zur Bestandssituation gemäß der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung gemacht, sondern auch detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die durch die Planung berührt werden. So konnte im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit der Änderungsbereiche aufgezeigt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere Schutzgüter untersucht und Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Verfahrensfortschritt ergänzt und aktualisiert. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal-argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung 2003). Die folgende Tabelle zeigt, wie die Belange der einzelnen Schutzgüter im Bebauungsplan mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt wurden:

Mensch	- vorgesehene Standortzuweisung abseits störender Nutzungen unter Immissions-schutzgesichtspunkten, zur Vermeidung von Immissionskonflikten;
Tiere und Pflanzen	- Eingrünung des Gebiets an den Ortsrändern, vor allem Richtung Osten; - 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 wurden im weiteren als Ausgleichsmaßnahmen eingestuft); - Durchgrünung mit Bäumen zur Gestaltung des Wohnumfelds, Lebensraumverbesserung für Tiere und Verbesserung des Kleinklimas; - Verbot von Schottergärten; - Abstimmung der Baufeldräumung für das Wohngebiet auf die Brutzeiten von Bodenbrütern.
Fläche	- Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Straßen und Wege; der Erschließungsaufwand ist damit gering;
Boden	- Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Straßen und Wege;
Wasser	- Freihaltung der Gewässerbereiche von Neuausweisungen; - Freihaltung der Überschwemmungsgebiete von Neuausweisungen; - Keine Planungen in Trinkwasserschutzgebieten; - Privilegierung wasserdurchlässiger Flächenbeläge, zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts - Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung; - Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen und Zufahrten;
Luft und Klima	- Eingrünung des Sondergebiets mit Bäumen und Hecken zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Lebensraumverbesserung und Verbesserung des Kleinklimas; Verbot von Schottergärten;
Landschaft	- Ausweisung im Anschluss an die bestehende Ortschaft; - Beschränkung der Gebäudehöhen, um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden; - Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern;
Kultur- und Sachgüter	- Hinweis auf gesetzliche Bestimmungen beim Auffinden von Bodendenkmälern - Im Übrigen keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern;

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Formelle Beteiligungsschritte fanden in Form von zwei öffentlichen Auslegungen mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die nachfolgenden Tabellen geben einen stichpunktartigen Überblick über die Entscheidungsergebnisse. Die Stellungnahmen sind zusammengefasst oder verkürzt wiedergegeben.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 11. Oktober 2024 (Vorentwurf)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im Oktober/November 2024 durchgeführt.

<i>Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern</i> - Hinweise zum Fluglärm	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Überlandwerke Erding GmbH & Co. KG, Erding</i> - Anregung zur Ausweisung von Standorten für Trafostationen	Planänderung: Festsetzung von Flächen für Trafostationen
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Anregung zu flächensparenden Ausgleichsflächen	keine Planänderung
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i> - Landesplanerische Prüfung - Hinweise zur Einwohnerentwicklung und Bedarfsprüfung - Hinweis auf Regelung zur Berücksichtigung von preisgedämpftem, geförderttem Wohnungsbau	keine Planänderung
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliche Belange - Bedenken zu Nachteilen für die Landwirtschaft	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Erding</i> - Hinweis auf Erschließung mit Erdgas oder Nahwärme	keine Planänderung
<i>Abwasserzweckverband Erdinger Moos</i> - Informationen zur Schmutzwasserentsorgung - Anregung einer Entwässerungsstudie	keine Planänderung
<i>Regionaler Planungsverband München</i> - Hinweis auf Regelung zur Berücksichtigung von preisgedämpftem, geförderttem Wohnungsbau	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding – Wasserrecht</i> - Hinweis auf wasserrechtliche Vorschriften	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft</i> - Hinweis auf Erfordernisse zur Befahrbarkeit von Straßen	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 41-2, Technische Bauaufsicht/Bauleitplanung</i> - Anregung der Abarbeitung einer Checkliste zum Flächensparen - Hinweis auf Ministeriumsrundschreiben zum Bedarfsnachweis	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 31-2, Untere Jagdbehörde</i> - Hinweis auf Nachteile für die Jagd durch Baugebietsausweisung	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Informationen zur Anwendung der Eingriffsregelung - Hinweis zu artenschutzrechtlichen Anforderungen - Anregungen zur Planung von Ausgleichsmaßnahmen	Planänderung: Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nach geändertem Konzept
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Naturschutzbehörde</i> - Hinweis zu artenschutzrechtlichen Vorschriften	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Einwender 1</i> - Bedenken wegen Anschluss an bestehendes Wohngebiet - Anregung eines Fuß- und Radwegs zwischen Wohngebieten	Planänderung: Verlegung Garage auf Parzelle 1, Verbreiterung Parzellen 7 bis 10

**Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
zur Planfassung vom 12. Dezember 2024 (Entwurf)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im Januar 2025 durchgeführt.

<i>Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern</i> - Hinweise zum Fluglärm	keine Planänderung
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i> - Anregung einer Bauverpflichtung	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Informationen zur Meldung von Ausgleichsflächen - Hinweis zu geplanten Artenschutzrechtlichen Maßnahmen	Keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft</i> - Hinweis auf Erfordernisse zur Befahrbarkeit von Straßen	keine Planänderung
<i>Abwasserzweckverband Erdinger Moos</i> - Informationen zur Schmutzwasserentsorgung - Anregung einer Entwässerungsstudie	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Naturschutzbehörde</i> - Hinweis zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Einwender 1</i> - Bedenken wegen Anschluss an bestehendes Wohngebiet - Anregung eines Grünzuges zwischen Wohngebieten	keine Planänderung

3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan sind derzeit 6,61 h Wohngebiete auf bisher unbebauten und unbeplanten Flächen dargestellt. Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplanverfahren geprüft, ob das Wohngebiet auch auf diesen Flächenreserven verwirklicht werden kann (18. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Flächen stehen aber zurzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Bei der Konzeptentwicklung wurde alternativ eine Kammerschließung mit Stichstraßen untersucht (siehe Abbildung, Variante B). Die Bebauungsdichte und die Anzahl der Grundstücke unterschieden sich nicht von der gewählten Konzeption mit Ringstraßen. Diese Variante wurde nicht weiterverfolgt.



Abbildung: Vorentwurf Variante B