



Gemeinde Berglern
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet Autohaus Mooslern
Begründung

24. Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Verfahren.....	4
4	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
4.1	Raumordnungsziele, Planungsleitlinien.....	4
4.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung	5
4.3	Einzelhandel – Vorprüfung.....	12
5	Planung.....	13
5.1	Städtebaulicher Entwurf.....	13
5.2	Auswirkungen	17
5.3	Umfang der Planung	20
6	Umweltbericht	21
6.1	Einleitung	21
6.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	24
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	27
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	27
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
6.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	30
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
6.8	Quellen	31
7	Hinweise.....	32
8	Zusammenfassung	39
9	Anlagen.....	39
9.1	Bodengutachten	39
9.2	Schallschutzgutachten.....	39
9.3	Starkregengutachten	39
9.4	Erschließung: Straßenerschließung und Niederschlagswasserbeseitigung 11. Juni 2026, Vorabzug Lageplan, Muldenberechnungen V1 Süd und V2 Nord-Ost.....	39
9.5	Untersuchungen zur Versickerung	39
9.6	Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen	39
9.7	DIN EN 13201-3 “Straßenbeleuchtung - Teil 3: Berechnung der Güteermkmale“	39

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

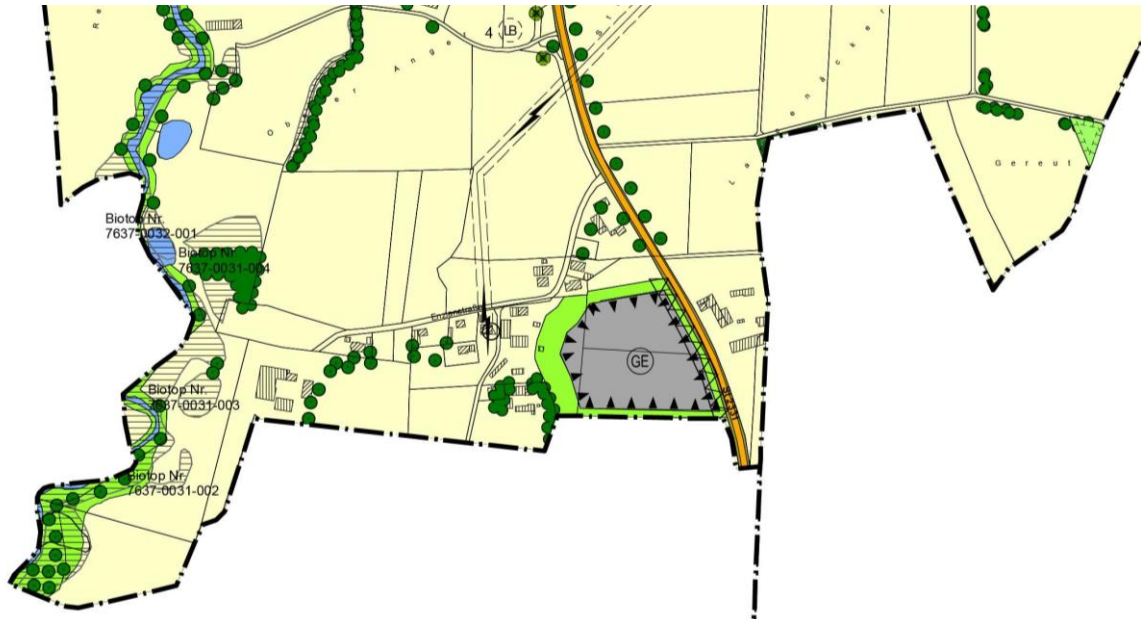


Abbildung: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans, die Entwicklung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, dem Autocenter Schneider GmbH & Co. KG, zu ermöglichen. Das Autohaus hat seinen Sitz in der Moosburger Straße 21 im Ortsteil Mitterlern. Das Betriebsgrundstück mit Werkstatt und Verkaufsräumen ist ca. 2.500 m² groß und für die Firma, die drei Automarken vertreibt, schon lange zu klein. Deshalb hat das Autohaus seit einigen Jahren eine ca. 1.500 m² große Fläche im Zentrum von Mitterlern zum Abstellen von Fahrzeugen angemietet. Die Gemeinde möchte diese Fläche mittelfristig zu einem Dorfplatz als Teil eines Ortszentrums mit öffentlichen Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnungen entwickeln (städtebaulicher Wettbewerb 2009, Bebauungsplan Mitterlern Zentrum). Am geplanten Standort in Mooslern sollen beide Bereiche des Autohauses wieder zusammengeführt und zusätzlich erweitert werden.



Abbildung:
aktueller Standort
(Foto Autohaus
Schneider)

3 Verfahren

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

Der Bebauungsplan wurde zunächst unter der Bezeichnung „Gewerbe- und Mischgebiet Mooslern“ begonnen und sollte ursprünglich ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet festsetzen. Um Konflikte mit der gesetzlichen Zweckbestimmung dieser Gebietskategorien zu vermeiden, die durch eine zu starke Einschränkung auf eine bestimmte Betriebsart im Gewerbegebiet sowie durch eine unzureichende Nutzungsmischung im Mischgebiet hätten entstehen können, wurde die Gebietsart im weiteren Verlauf der Planung in ein Sondergebiet geändert – sowohl in der Festsetzung als auch in der Bezeichnung des Bebauungsplans.

4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

4.1 Raumordnungsziele, Planungsleitlinien

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

- LEP 5.1 (G) „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden“. Laut Begründung des LEP umfasst die bayerische Wirtschaftsstruktur neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen demnach zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei.
- LEP 1.1.1. (Z, G) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“ Das geplante Gebiet soll dementsprechend zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Kfz-Einzelhandel und -dienstleistungen beitragen.
- RP BII 2.2 (Z) „Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig“. Nach der Begründung des Regionalplanes umfasst die organische gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde, die in allen Gemeinden der Region München zulässig ist, u.a. den Bedarf der ansässigen Betriebe. Das vorliegend geplante Baugebiet entspricht diesem Kriterium.

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

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

4.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung

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

Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde	3.053 Einwohner (LfStat ¹ , Stand 31. Dezember 2022) 3.168 Einwohner (Einwohnermeldeamt, Stand 31. Dezember 2022)																																																	
Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre	Die Einwohnerzahl nahm seit 2013 um 14 % zu, der jährliche Zuwachs betrug im Durchschnitt 1,5 %. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Jahr</th> <th colspan="3">Bevölkerung am 31. Dezember</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">insgesamt</th> <th colspan="2">Veränderung zum Vorjahr ¹⁾</th> </tr> <tr> <th>Anzahl</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2013</td> <td>2 672</td> <td>46</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>2 717</td> <td>45</td> <td>1,7</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>2 711</td> <td>- 6</td> <td>- 0,2</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>2 815</td> <td>104</td> <td>3,8</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>2 898</td> <td>83</td> <td>2,9</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>2 951</td> <td>53</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>2 982</td> <td>31</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>2 932</td> <td>- 50</td> <td>- 1,7</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>2 968</td> <td>36</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>3 053</td> <td>85</td> <td>2,9</td> </tr> </tbody> </table> <p>(aus LfStat „Statistik kommunal 2023 Gemeinde Berglern“)</p>	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾		Anzahl	%	2013	2 672	46	1,8	2014	2 717	45	1,7	2015	2 711	- 6	- 0,2	2016	2 815	104	3,8	2017	2 898	83	2,9	2018	2 951	53	1,8	2019	2 982	31	1,1	2020	2 932	- 50	- 1,7	2021	2 968	36	1,2	2022	3 053	85	2,9
Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember																																																	
	insgesamt		Veränderung zum Vorjahr ¹⁾																																															
		Anzahl	%																																															
2013	2 672	46	1,8																																															
2014	2 717	45	1,7																																															
2015	2 711	- 6	- 0,2																																															
2016	2 815	104	3,8																																															
2017	2 898	83	2,9																																															
2018	2 951	53	1,8																																															
2019	2 982	31	1,1																																															
2020	2 932	- 50	- 1,7																																															
2021	2 968	36	1,2																																															
2022	3 053	85	2,9																																															
Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung	Für das Zieljahr 2039 liegt keine Bevölkerungsvorausberechnung vor. Der Demographie-Spiegel Bayern für die Gemeinde Berglern gibt folgende Zahl an: 3330 Einwohner im Jahr 2033.																																																	
Bevölkerungsprognose des Landkreises	Bevölkerungsveränderung 2041 gegenüber 2021: +10,2 % (LfStat, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Demographisches Profil für den Landkreis Erding)																																																	
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,32 Einwohner pro Wohnung (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Stand 2021)																																																	
Einstufung im Zentrale Orte-System	Berglern ist kein zentraler Ort gemäß Nr. 2.1 LEP																																																	
Gebietskategorie gem. LEP	Berglern gehört zum Allgemeinen ländlichen Raum																																																	
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> • 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																																																	

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik

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

Bestehende Flächenpotenziale

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

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

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

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

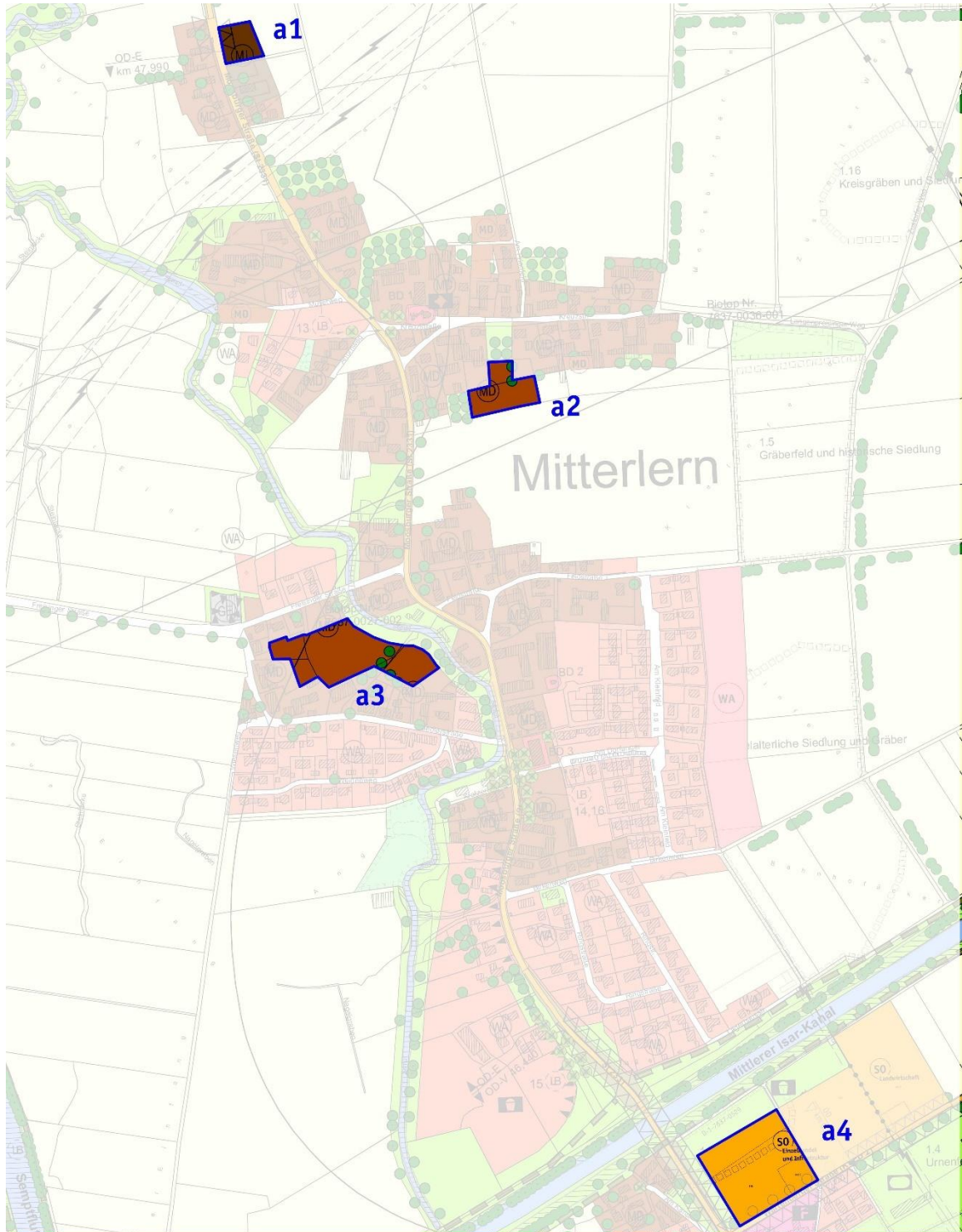


Abbildung: Bauflächen ohne Baurecht, nördlicher Ortsbereich

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

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

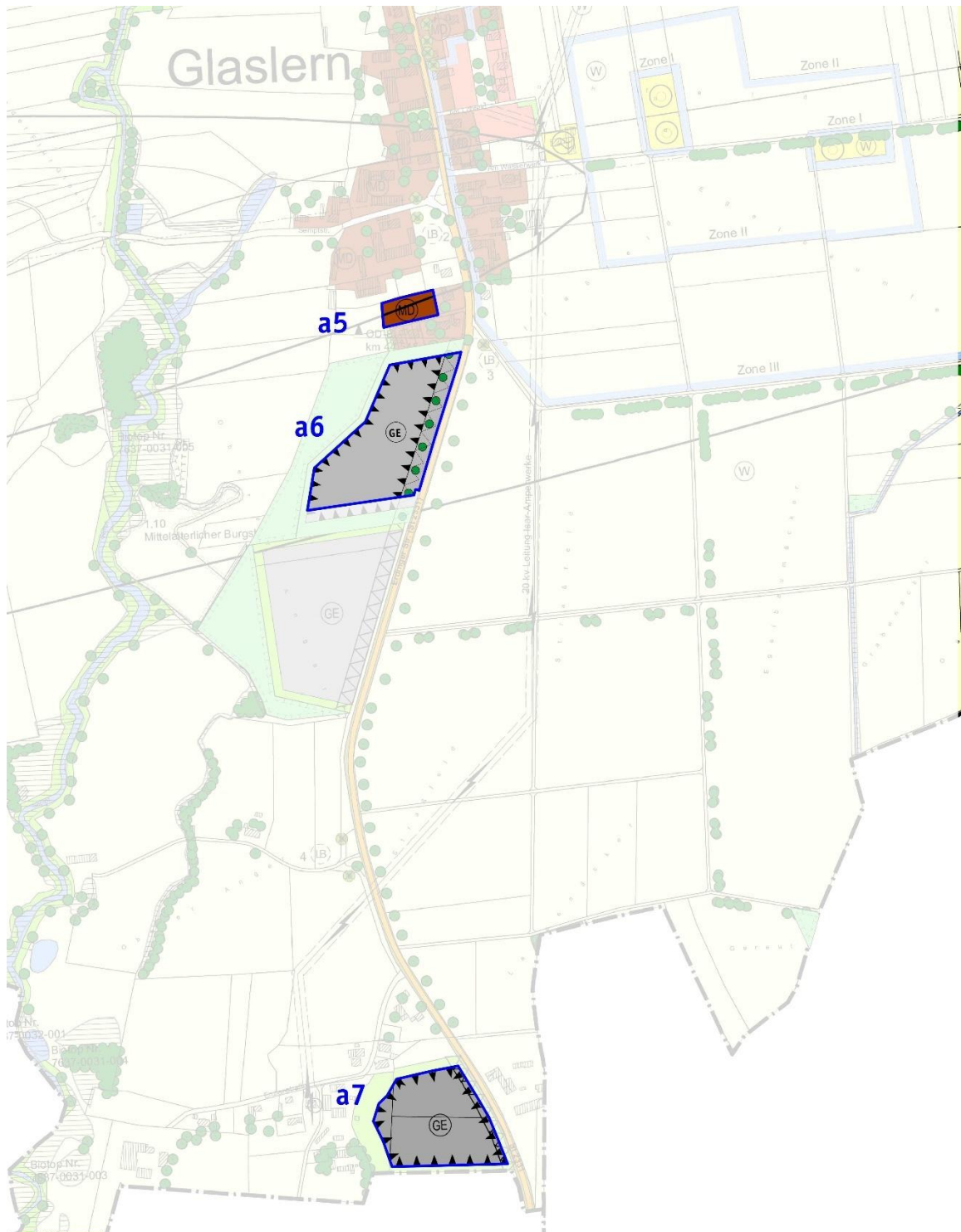


Abbildung: Baufächen ohne Baurecht, südlicher Ortsbereich

b) Unbebaute Flächen, für die Baurecht nach Bebauungsplänen besteht

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

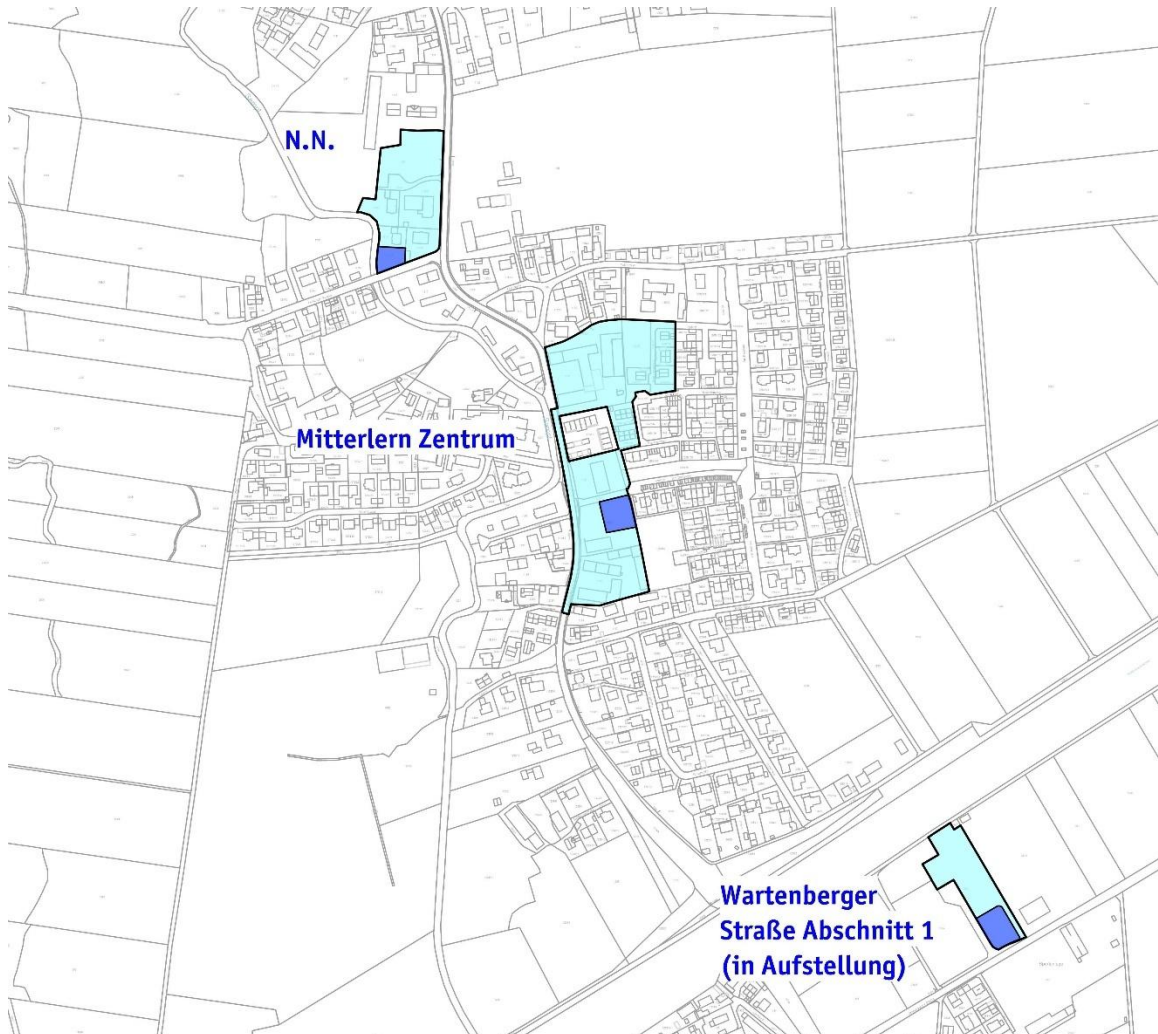


Abbildung: Baulücken in Bebauungsplänen, nördlicher Ortsbereich

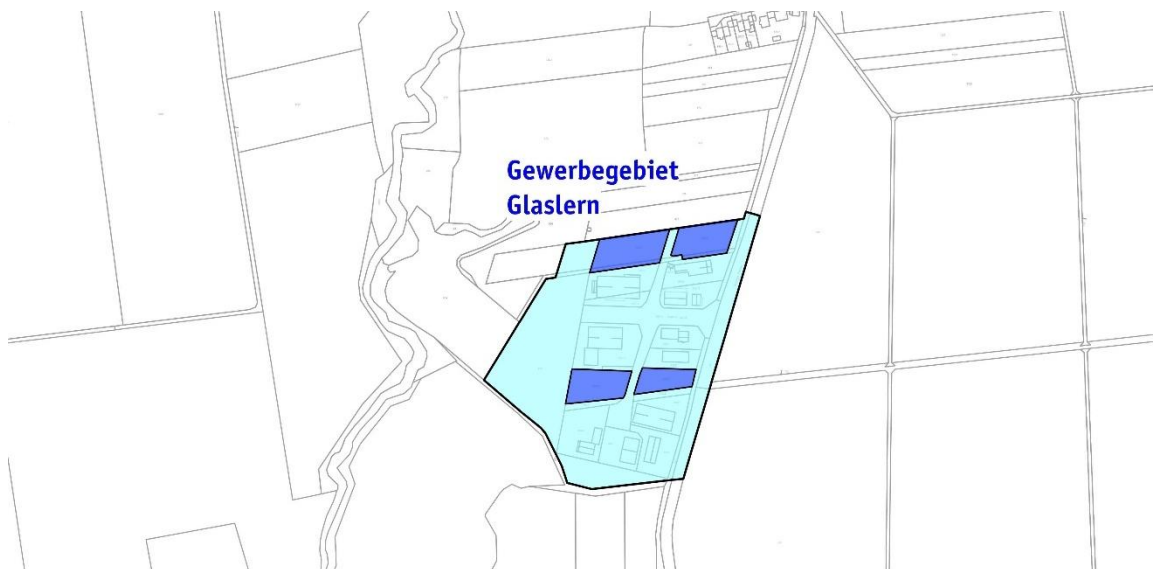


Abbildung: Baulücken in Bebauungsplänen, südlicher Ortsbereich

c) Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

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



Abbildung: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

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

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

e) Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

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

Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzter Fläche

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

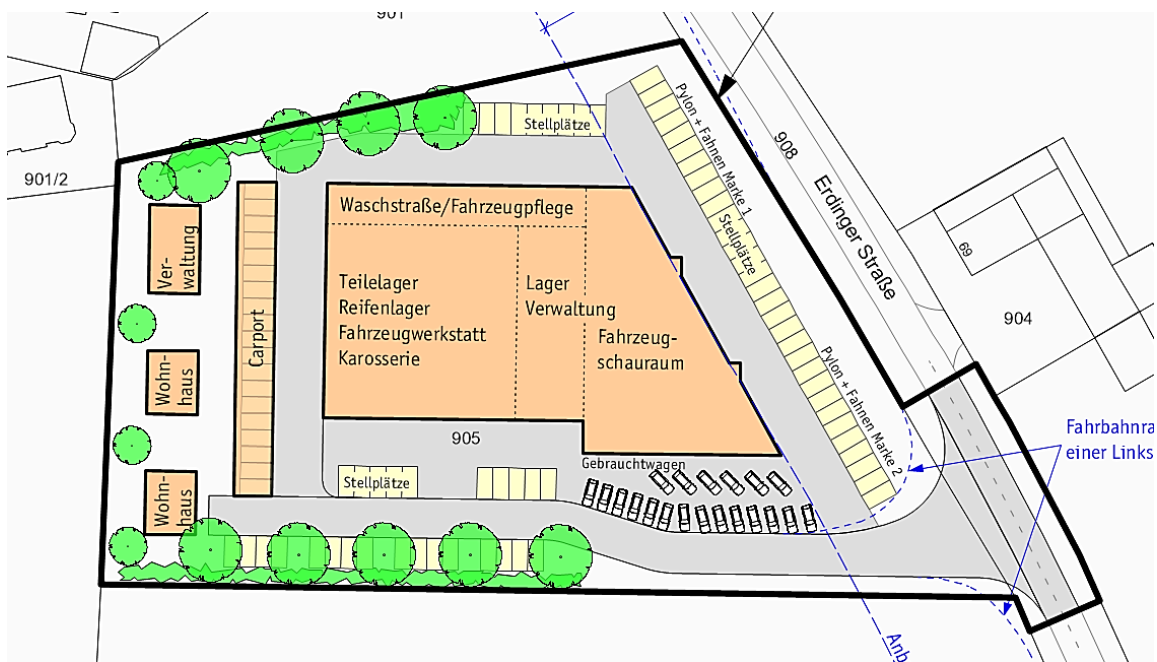


Abbildung: Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand Vorentwurf)

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

a) im FNP dargestellte Wohngebiete ohne Baurecht

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

b) unbebaute Flächen in Bebauungsplänen

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

c) unbebaute Grundstücke im Innenbereich

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

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

Abschätzung der Folgekosten

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

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

4.3 Einzelhandel – Vorprüfung

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

In der Vorprüfung ist zu ermitteln, ob die Planung ein Vorhaben ermöglicht, das aus landesplanerischer Sicht ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt. Das Autohaus hat laut Vorhaben- und Erschließungsplan eine Grundfläche von ca. 2.330 m². Die Geschossfläche und die Verkaufsfläche sind im Vorentwurf noch nicht genau definiert. Der Fahrzeugschauraum hat eine Grundfläche gemäß § 19 BauNVO von ca. 820 m², hinzu kommen Verkaufsflächen im Freien für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge. Für die Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist neben der reinen Flächenbetrachtung auch auf die vom Betrieb ausgehenden Auswirkungen abzustellen. Nur wenn sich der Betrieb nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirken kann, handelt es sich um einen großflächigen Betrieb.

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

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

Der großflächige Autohandel in seiner üblichen Ausprägung stellt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO einen atypischen Einzelhandelsbetrieb dar. Dafür sprechen das sehr schmale Sortiment von Autohäusern, die Kombination mit Reparaturleistungen in nicht unerheblichem Umfang sowie das Fehlen von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kern- und Beisortimenten.

In der landesplanerischen Beurteilung hat die Regierung von Oberbayern darauf hingewiesen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen in der Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern nicht als Sortiment aufgeführt ist, der Handel mit Autoteilen und Autozubehör jedoch schon. Daher unterliegt der Handel mit

Autoteilen und Autozubehör der landesplanerischen Steuerung des Einzelhandels gemäß LEP 5.3, die insbesondere auf den Funktionserhalt zentraler und gut erreichbarer Versorgungsstrukturen abzielt.

Dementsprechend empfiehlt die Regierung von Oberbayern, darauf zu achten, dass der Verkauf von Autoteilen und Autozubehör eine deutlich untergeordnete Rolle einnimmt. Im Bebauungsplan wird hierzu eine Verkaufsflächenbeschränkung auf 800 m² für dieses Sortiment festgesetzt sowie eine Beschränkung auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs (Verkaufs- und Ausstellungsfläche innerhalb und außerhalb des Gebäudes).

5 Planung

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Autohaus und sonstige Nutzungen

Das Projekt gliedert sich in zwei Bereiche: das Autohaus im östlichen Teil und die Wohn- und Geschäftsgebäude im westlichen Teil des Geländes. Der Betrieb des Autohauses nimmt den größten Teil der Fläche ein und umfasst ein Gebäude mit ca. 2.330 m² Grundfläche, in dem ein Verkaufs- und Ausstellungsraum, eine Werkstatt, verschiedene Lagerräume, Büro- und Personalräume sowie eine Waschstraße untergebracht sind. Außerhalb des Gebäudes sind ca. 100 Stellplätze vorgesehen, die zum Teil als Präsentations- und Verkaufsfläche für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge, zum Teil als Kunden- und Mitarbeiterparkplätze dienen. Die Waschstraße wird nur vom Autohaus selbst genutzt und ist keine öffentliche Waschstraße.



Abbildung: Vorhaben- und Erschließungsplan

Am Standort ist der Vertrieb von drei Marken vorgesehen. Das Autohaus wird in der geplanten Größe ca. 40 Arbeitsplätze umfassen. Neben dem Handel werden auch Wartung und Reparatur von Fahrzeugen am Standort durchgeführt. Um zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen, lässt der Bebauungsplan neben diesen primären Tätigkeiten weitere Nutzungen zu, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z.B. Handel und Reparatur von Zweirädern und Wohnmobilen, Abschleppdienst, Autovermietung und -leasing sowie Kfz-Gutachten, Kfz-Prüfungen, Versicherungen, Kurse und Schulungen. Insbesondere die letztgenannten, nicht wesentlich störenden Nutzungen können auch im westlichen Teil, der Sondergebietsteilfläche S02, untergebracht werden. Im S02 sollen auch Wohnungen für Mitarbeiter entstehen, die angesichts des Fachkräftemangels und der schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Ergänzung zum geplanten Autohaus darstellen.

Das Betriebsgebäude mit einer Länge von bis zu 73 m und einer Höhe von ca. 8 m wird das Ortsbild, das bisher durch kleinteilige Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude, Gärten und eingewachsene Gehölzstrukturen geprägt ist, stark verändern. Die Gebäude im SO2 werden in Kubatur und Dachform an die bestehende Wohnbebauung in Mooslern angepasst, um einen Übergang zwischen dem Betriebsgebäude und der bestehenden Bebauung zu schaffen.

Straßenerschließung

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

Im Rahmen einer Ortseinsicht im Zuge der Verkehrsschau im Mai 2023 mit Vertretern der Polizeiinspektion Erding, des Staatlichen Bauamtes Freising, der Straßenmeisterei Erding und der Straßenverkehrsbehörde wurde die Situation beurteilt. Nach Auskunft des Fachbereichs Verkehrswesen des Landratsamtes Erding ist davon auszugehen, dass mit Beginn der Erschließungsarbeiten für das Autohaus in diesem Bereich der Staatsstraße eine Geschwindigkeitsbeschränkung von der unteren Straßenverkehrsbehörde angeordnet wird. Sollten es die Verkehrsverhältnisse trotz der Geschwindigkeitsbegrenzung notwendig erscheinen lassen, ist die Linksabbiegespur ggf. auch vor der Erschließung des angrenzenden Gebietes erforderlich. Die Linksabbiegespur ist mit Verzügen in Nord- und Südrichtung mit einer Gesamtlänge von ca. 160 m eingeplant. Der Straßenentwurf wurde im Lauf des Verfahrens erstellt und mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt (siehe Anlage 9.4 zur Begründung).

Innerhalb des Planungsgebiets ist eine Stichstraße mit Wendeanlage geplant, die als öffentlicher Eigentümerweg gewidmet werden soll. Die Wendeanlage ist geeignet für Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge (siehe Abbildung, Angaben der Kreisbrandinspektion Erding und der Abfallwirtschaftsbehörde Landkreis Erding). Die Stichstraße dient u.a. auch der Erschließung der Gebäude im SO2 – diese Gebäude liegen nicht weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt (entsprechend Art. 5 BayBO). Auf dem Betriebsgelände des Autohauses sind weitere, private Verkehrsflächen geplant, die auch als Feuerwehru- und -umfahrt dienen.

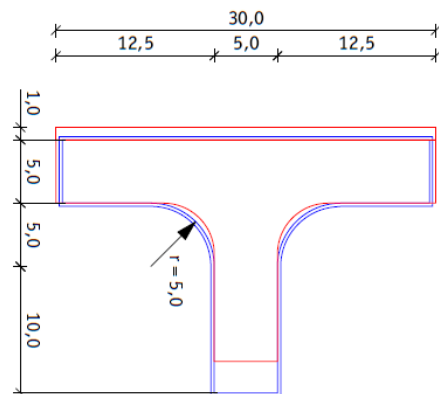


Abbildung: Wendehammer

Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

An der Erdinger Straße ist im Bereich des Planungsgebiets kein Fuß- oder Radweg vorhanden, an den man das Gebiet anschließen könnte. Zur Enzianstraße ist keine direkte Verbindung aus dem Planungsgebiet vorhanden. Ein Fuß- und Radweg Richtung Berglern beginnt etwa 130 m nördlich des Planungsgebiets. Langfristig wäre eine Anbindung des Sondergebiets an diesen Fuß- und Radweg sinnvoll, insbesondere bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebiets. Da entlang der Staatsstraße ein Fuß- und Radweg auch wegen des vorhandenen Grabens kaum möglich ist, wäre eine Verbindung zur Enzianstraße zu bevorzugen. Wegen der aktuell mangelnden Erreichbarkeit wird die Anzahl von Wohnungen im Gebiet begrenzt.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort in Mulden über den bewachsenen Oberboden versickert. Ein Regenwasserkanal ist im Bereich des Planungsgebiets nicht vorhanden. Das Grundwasser steht dort sehr hoch an, bei mittlerem Grundwasserstand etwa 1 m unter Gelände (vgl. Bodengutachten, Anlage zur Begründung). Bei Starkregenereignissen ist mit einem weiteren Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen. Für das Bauvorhaben ist daher eine Aufschüttung des Geländes um ca. 1 m vorgesehen, um mit den geplanten Versickerungsmulden den erforderlichen Abstand zum Grundwasser sicherzustellen. Dieser beträgt mindestens 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW).

Um Überflutungsschäden im Sondergebiet sowie in der Nachbarschaft auch bei intensiveren Regenereignissen zu vermeiden, wird im Rahmen der Entwässerungsplanung ein Überflutungsnachweis erbracht, der seltene Starkregen berücksichtigt. Im vorliegenden Niederschlagswasserentsorgungskonzept, das Bestandteil dieser Begründung ist, ist ein Überflutungsnachweis für ein dreißigjähriges Starkregenereignis vorgesehen. In diesem Fall wird das Niederschlagswasser über Überlaufrohre der Versickerungsmulden in unterirdische Rigolen geleitet und dort versickert.

Für die Planung und Dimensionierung der erforderlichen Entwässerungsanlagen liegt dieser Begründung das Niederschlagswasserentsorgungskonzept bei (siehe Anlage 9.4 zur Begründung). Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beim Landratsamt Erding beantragt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Niederschlagswasserversickerung wurde ein hydrogeologisches Gutachten mit einem dreidimensionalen Grundwasserströmungsmodell erstellt. Ziel war insbesondere der Nachweis, dass durch die Versickerung bei den örtlich hohen Grundwasserständen keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarte Bestandsbebauung entstehen.

Der Untergrund besteht aus gut durchlässigen kiesigen Schottern mit einer mittleren Durchlässigkeit von etwa $2,6 \times 10^{-5}$ m/s. Der Grundwasserstand liegt im Mittel etwa 1 m unter Geländeoberkante; als Bemessungsfall wurde der mittlere Hochwasserstand (MHGW) berücksichtigt. Die geplanten Versickerungsmulden werden so angeordnet, dass ein ausreichender Abstand von mindestens 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten wird.

Die Modellberechnungen berücksichtigen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über zwei Mulden. Untersucht wurden sowohl durchschnittliche Grundwasserstände als auch der ungünstige Bemessungsfall (MHGW). Im Ergebnis zeigen sich zwar temporäre Grundwasseranstiege im Nahbereich der Mulden, diese bleiben jedoch räumlich begrenzt und klingen rasch wieder ab. An den benachbarten Grundstücken werden lediglich sehr geringe zusätzliche Grundwasseranstiege im Zentimeterbereich (ca. 1–2 cm) erreicht. Ein Austreten von Grundwasser an der Geländeoberfläche oder im Bereich der angrenzenden Bebauung wird nicht verursacht. Auch im ungünstigsten Fall (MHGW) ist keine relevante Beeinträchtigung der Nachbarbebauung festzustellen. Bereits innerhalb weniger Tage geht der Aufstau deutlich zurück; langfristig verbleiben nur sehr geringe Restanstiege. In den umliegenden Entwässerungsgräben kann es grundsätzlich – unabhängig von der Maßnahme – zu Grundwasseraustritten kommen, durch die geplante Versickerung vergrößert sich diese Situation jedoch nur geringfügig.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei plangemäßer Ausführung der Versickerungsanlagen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse und die angrenzende Bebauung zu erwarten sind. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist damit aus hydrogeologischer Sicht als verträglich einzustufen.

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

Sonstige Erschließung

Für die Stromversorgung sind die Überlandwerke Erding zuständig. In der weiteren Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob Flächen für die Stromversorgung – z.B. für eine Trafostation – benötigt werden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Erdinger Moos mittels neu zu verlegender Druckleitung (siehe unten, Hinweise). Das Grundstück kann im Übrigen von den Versorgungsunternehmen mit Wasser, Erdgas, Telefon etc. erschlossen werden. Photovoltaikanlagen sind gemäß § 14 BauN-VO zulässig. Die Löschwasserversorgung soll durch das Trinkwassernetz erfolgen – die Lage von Hydranten wird in der Erschließungsplanung mit der Kreisbrandinspektion abgestimmt.

Werbeanlagen

Größe, Anzahl und Standorte von Werbeanlagen werden begrenzt. Werbeanlagen sollen vor allem im östlichen Bereich des Plangebietes konzentriert werden, damit sie einerseits von der Straße aus wahrgenommen werden und andererseits das Orts- und Landschaftsbild nicht dominieren. Zeitlich beschränkte Werbung im Rahmen von Sonderaktionen kann auch im hinteren Bereich des Sondergebiets aufgestellt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden Werbeanlagen innerhalb der straßenrechtlichen Anbauverbotszone ausgeschlossen.

Beleuchtung

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

Grünkonzept

Der Bebauungsplan sieht eine Eingrünung des Sondergebiets an der Nord-, West- und Südseite vor. Zu diesem Zweck sind an den nördlichen und südlichen Gebietsrändern zur Abschirmung der Gebäude und Stellplätze mittel- und großkronige Bäume und Hecken festgesetzt. Damit das Autohaus dennoch ausreichend wahrnehmbar ist, wird entlang der Staatsstraße und im straßennahen Bereich auf eine Eingrünung verzichtet. Für die Großbäume sind Laubbäume der Wuchsordnung I vorgeschrieben, die Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen; zu verwenden sind folgende Arten/Sorten:

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

Mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Autohauses enthält die Artenliste Bäume, die weitgehend frei von Honigtau sind: Fraxinus Excelsior 'Atlas' (Gemeine Esche Atlas), Tilia cordata 'Erecta' (Dichtkronige Winterlinde) und Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silberlinde). Das Forstamt hat vorsorglich empfohlen, wegen des akuten Eschentriebsterbens auf die Baumart Fraxinus Excelsior „Atlas“ zu verzichten. Diese Sorte gilt jedoch als wenig anfällig für das Eschentriebsterben. Da für den Bereich der Parkplätze nur wenige geeignete Baumarten zur Verfügung stehen, von denen keine Honigtauabsonderung ausgeht, wird die Esche "Atlas" weiterhin zugelassen. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde für die südliche Eingrünung der Feldahorn bestimmt (Acer campestre), der ebenfalls wenig Honigtau Probleme bereitet.

Nur ein kleiner Teil der über 100 Stellplätze befindet sich im Bereich der festgesetzten Bäume. Hier können z.B. Mitarbeiter- oder Kundenparkplätze angeordnet werden. Alternativ wäre auch eine Überdachung von Stellplätzen denkbar; der Bebauungsplan lässt dies zu.

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

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

Im nördlichen und südlichen Bereich sind Hecken zur Eingrünung festgesetzt, die u.a. einen Teil der Stellplätze optisch abschirmen sollen. Aus Platzgründen sind diese Hecken als Schnitthecken geplant. Zu verwenden sind heimische Laubgehölze. Die festgesetzte Höhe ist auf die Höhe der zu verdeckenden Autos ausgelegt. Für die Schnitthecken eignen sich

- Carpinus betulus Hainbuche
- Acer campestre Feldahorn
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Ligustrum vulgare Liguster

Am nördlichen und südlichen Rand des Sondergebiets sind zwei lange, etwa ein Meter hohe Stützwände geplant, die eine flächensparende Anlage von Sickermulden ermöglichen. Zur Einbindung in die Landschaft sind die Stützwände vollflächig zu begrünen, z.B. mit Efeu. Die Wände halten 20 cm Abstand zur Grundstücksgrenze, um diese Begrünung zuzulassen.

Nachnutzungen

Nach dem Umzug des Autohauses werden die bislang genutzten Flächen im Ortsinneren frei. Das betrifft den Standort des Autohauses in der Moosburger Straße 21 und die von der Gemeinde angemietete Abstellfläche neben dem Kratzerwirtsgebäude. Die letztgenannte Fläche möchte die Gemeinde als Dorfzentrum entwickeln (Bebauungsplan Mitterlern Zentrum). Eine Nachnutzung des Firmenstandortes Moosburger Straße 21 ist im Rahmen des qualifizierten Bebauungsplans „Maier Hermann“ möglich, in dem das Betriebsgrundstück als Dorfgebiet festgesetzt ist.

5.2 Auswirkungen

Oberflächenwasser, Starkregenereignisse

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

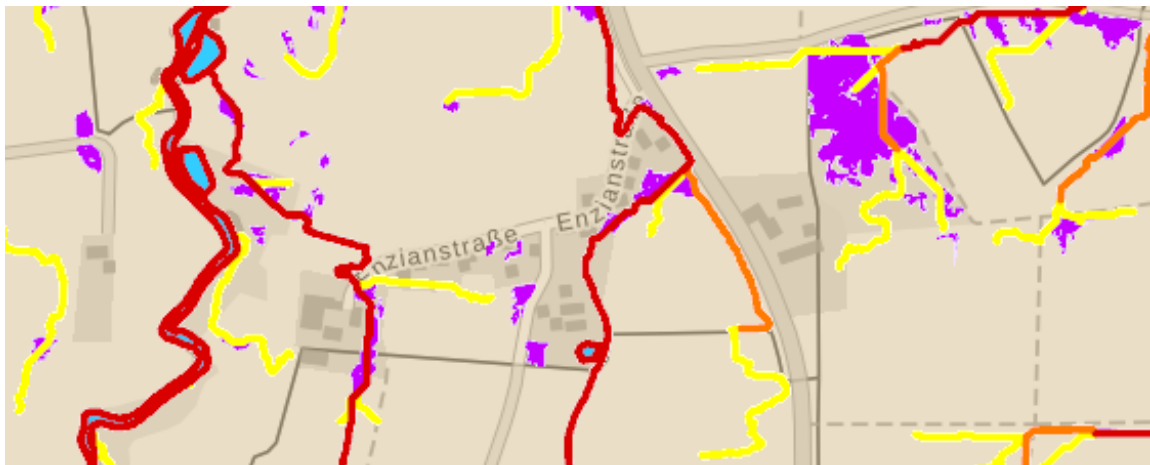


Abbildung: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt)

Für den Bebauungsplan wurde ein hydraulisches Gutachten zur Starkregen- und Oberflächenabflusssituation (Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee, Stand 9. März 2026, Anlage 9.3 zur Begründung) erstellt. Die Untersuchung erfolgte auf Basis eines 2D-Strömungsmodells der Sempt, ergänzt um die örtlich vermessenen Gräben und Durchlässe. Als Bemessungsregen wurde entsprechend den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein einstündiges 100-jährliches Niederschlagsereignis (N100) mit einer Niederschlagshöhe von 51,5 mm nach KOSTRA-DWD 2020 angesetzt. Die Simulationen wurden jeweils für den Istzustand und den Planungszustand durchgeführt.

Im Istzustand bestehen bei Starkregen Abflusswege aus Süden über das Flurstück 905 sowie Ausuferungen des nördlich verlaufenden Grabens. Im Planungszustand wird das Plangebiet wie vorgesehen angehoben. Zur Sicherstellung der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf umliegende Grundstücke werden im Gutachten drei Maßnahmen benannt:

1. Freihalten einer Fläche im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 905 von Bebauung und Aufschüttungen, zur Aufrechterhaltung der Vorlandüberströmung (innerhalb des Plangebiets),
2. Erweiterung des Grabendurchlasses an der Zufahrt zum Grundstück Erdinger Straße 62,
3. Erweiterung des Grabendurchlasses an der Einmündung der Enzianstraße.

Der südlich zufließende Oberflächenabfluss wird durch die Geländemodellierung seitlich nach Westen abgeleitet und kann auf der Freihaltefläche (Maßnahme 1) nach Norden abfließen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Durchlässe wird durch deren Vergrößerung verbessert, sodass Ausuferungen minimiert werden. Die Berechnung zeigt, dass die maximalen Wassertiefen an der Engstelle am nordwestlichen Rand des Plangebiets im N100-Ereignis etwa 10 cm erreichen und weder Gebäude noch verkehrliche Anlagen betreffen.

Die Gegenüberstellung der Wasserspiegellagen ergibt, dass geringfügige Wasserspiegelanstiege ausschließlich auf südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten. Gebäude oder sonstige schutzwürdige Nutzungen sind hiervon nicht betroffen. Nördlich des Sondergebiets ergibt sich dagegen eine Verbesserung der Situation – der Wasserspiegel sinkt in Teilbereichen.

Die Gemeinde bewertet diese Erhöhungen nicht als nachteilig im Sinne des § 37 WHG. Es handelt sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt ist und somit mittelfristig für bauliche Entwicklung vorgesehen ist. Die heutige landwirtschaftliche Nutzung ist durch die kurzzeitige Überstauung nicht wesentlich beeinträchtigt, und es entsteht kein dauerhafter Zustand, der eine spätere städtebauliche Entwicklung einschränken oder behindern würde. Eine künftige Aufschüttung im Rahmen eines späteren Bebauungsplanverfahrens würde die Überflutungssituation zudem erneut ordnen und ist städtebaulich plausibel.

Die Maßnahme Nr. 2 (Erweiterung des Durchlasses an der Zufahrt zu Erdinger Straße 62) liegt teils auf Privatgrund. Da diese Maßnahme gemäß Gutachten erforderlich ist, um die hydraulische Leistungsfähigkeit des Grabens im Starkregenfall sicherzustellen und nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke auszuschließen, ist vor Satzungsbeschluss mit dem betroffenen Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Durchführung und dauerhafte Duldung der Maßnahme zu vereinbaren und rechtlich zu sichern.

Damit liegen keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte vor. Die Anforderungen aus § 37 WHG werden erfüllt.

Emissionen

An das Planungsgebiet grenzen Wohnnutzungen an. Durch die Gliederung des Planungsgebiets entsteht zwischen der unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbebauung und der Kfz-Werkstatt eine Pufferzone mit Wohnbebauung und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück besteht ein Abstand durch die Staatsstraße mit Anbauverbotszone. Die Abstände tragen dazu bei, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden. Durch das Autohaus und die sonstigen gewerblichen Nutzungen einschließlich des damit verbundenen Fahrverkehrs dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm nicht überschritten werden. Hierzu wurde im Bebauungsplanverfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt, um die erforderlichen Maßnahmen wie z.B. Abschirmung oder Einhausung von Lärmquellen zu erarbeiten und festzusetzen (siehe Anlage 9.2 zu dieser Begründung).

Im Bebauungsplan werden entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Mindestschalldämmmaß für Tore
- Begrenzung des Schallpegels der Lüfter von Elektroladestationen
- Abstandsregelung für stationäre Geräte wie Luftwärmepumpen

Weitere Maßnahmen wie z.B. das Schließen der Tore während geräuschintensiver Tätigkeiten, die Beschränkung von Betriebszeiten oder die Beschränkung von Anlieferungszeiten ergeben sich aus dem Gutachten, das auch Grundlage für die Genehmigungsplanung ist.

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

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

Westlich des Planungsgebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Der Abstand zum Planungsgebiet beträgt mehr als 300 m. Ein Immissionskonflikt zwischen der Tierhaltung mit 160 Großvieheinheiten und den geplanten Gewerbe- und Wohnnutzungen ist aufgrund der großen Entfernung nicht zu erwarten. Nach Auskunft der unteren Immissionsschutzbehörde ist auch keine Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs – etwa durch strengere Auflagen – erkennbar, da der erforderliche Mindestabstand zwischen Rinderstall und einem Mischgebiet bei 104 m liegt (es wird auch im Hinblick auf Geruchsimmissionen das Schutzniveau eines Mischgebiets angenommen).

Verkehr

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

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

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

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

Im Sondergebiet können maximal 12 Wohnungen entstehen, in denen langfristig ca. 26 Einwohner leben (entsprechend dem langfristig zu erwartenden Wert von 2,2 Einwohner pro Wohnung). Eine Wohnstruktur mit mittleren Wohnungsgrößen ließe einen Fahrzeugbestand von etwa 24 Pkw erwarten (2 Pkw je Wohnung). In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:00 und 8:00 Uhr würden in diesem Fall etwa 8 Pkw das Gebiet verlassen². Insgesamt würden aus dem Gebiet täglich ca. 52 zusätzliche Pkw-Fahrten und eine Lkw-Fahrt entstehen³. Wenn man davon ausgeht, dass mindestens die Hälfte der Wohnungen von Mitarbeitern des Autohauses bewohnt wird, entfallen für sechs Bewohner die Fahrten zur Arbeit und zurück, d.h. die

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

³ 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

o.g. Zahl reduziert sich um 12 Pkw-Fahrten auf 40 Pkw-Fahrten und durchschnittlich eine Lkw-Fahrt pro Tag.

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

Für das geplante Autohaus einschließlich der Betriebswohnungen sowie eines angegliederten Betriebs ist nach Auskunft des Vorhabenträgers mit insgesamt rund 350 zusätzlichen Pkw-Fahrten sowie etwa 6 Lkw-Fahrten pro Werktag (jeweils An- und Abfahrten) zu rechnen. Demgegenüber weist die Staatsstraße 2331 im Bereich des Plangebietes nach der Straßenverkehrszählung 2021 eine bestehende Verkehrsbelastung von 6.088 Kfz/Tag auf, davon 5.832 Pkw und 255 Lkw⁴.

Die durch das Vorhaben verursachte Verkehrszunahme beträgt damit lediglich rund 5,8 % bezogen auf den Gesamtverkehr. Schalltechnisch führt eine solche Erhöhung des Verkehrsaufkommens gemäß den logarithmischen Zusammenhängen der Verkehrslärmberechnung zu einer Pegeländerung von lediglich etwa +0,24 dB(A)⁵. Eine Pegelzunahme dieser Größenordnung liegt deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und ist nach einschlägigen fachlichen Bewertungsmaßstäben als nicht relevant einzustufen. Eine wahrnehmbare oder beurteilungsrelevante Veränderung des Verkehrslärms an der Staatsstraße 2331 ist damit ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund ist eine gesonderte Verkehrslärmuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Die durch das Vorhaben verursachte zusätzliche Verkehrsbelastung führt zu keiner relevanten Änderung der Geräuschsituation im Bereich der Erschließungsstraße und berührt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht.

5.3 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 905, 907, 908, und 964, Gemarkung Berglern. Der Bebauungsplanentwurf umfasst folgende Flächen:

Geltungsbereich gesamt	17.017 m²
Bereich Sondergebiet	14.287 m ²
• S01	6.956 m ²
• S02	1.085 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen	3.399 m ²
• öffentliche Grünflächen	2.369 m ²
• ohne Nutzung (Sichtdreiecke)	478 m ²
Bereich Ausgleichsfläche	2.730 m ²

⁴ bundesweite Straßenverkehrszählung (SVZ), Quelle Bayerisches Straßeninformationssystem, Landesbaudirektion Bayern

⁵ $\Delta L = 10 \times \log_{10}(6.444 / 6.088)$

6 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.

6.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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

Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsschutzgesetzgebung BImSchG
- Baugesetzbuch BauGB
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Das Landesentwicklungsprogramm enthält vor allem Ziele zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz der Landschaft. So sind nach LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die vorliegende Baugebietsausweisung ist eine Ausnahme in diesem Sinn. Das Autohaus besteht bereits im Innenbereich. Zur Modernisierung und Erweiterung ist am aktuellen Standort innerhalb des Siedlungsbereiches kein Platz. Das Autohaus ist bereits jetzt darauf angewiesen, Flächen zum Abstellen von Autos anzumieten. Diese Flächen liegen zentral in Mitterlern und sollen mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden. Das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (LEP 3.3 (Z)) und der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Das Planungsgebiet ist an den Ortsteil Mooslern angebunden und es entsteht durch die Ausweisung zwischen bestehender Bebauung keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

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

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

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

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

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

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

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

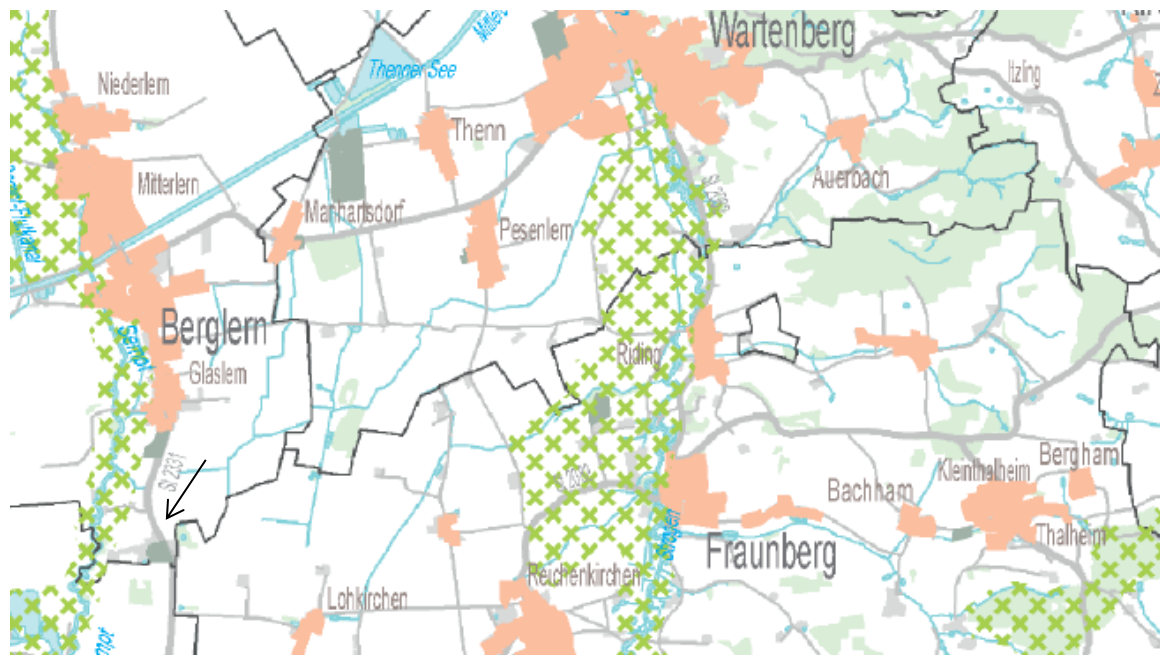


Abbildung: Regionalplan München, Karte „Landschaft und Erholung“

Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug (siehe Abbildung). Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan München festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen.

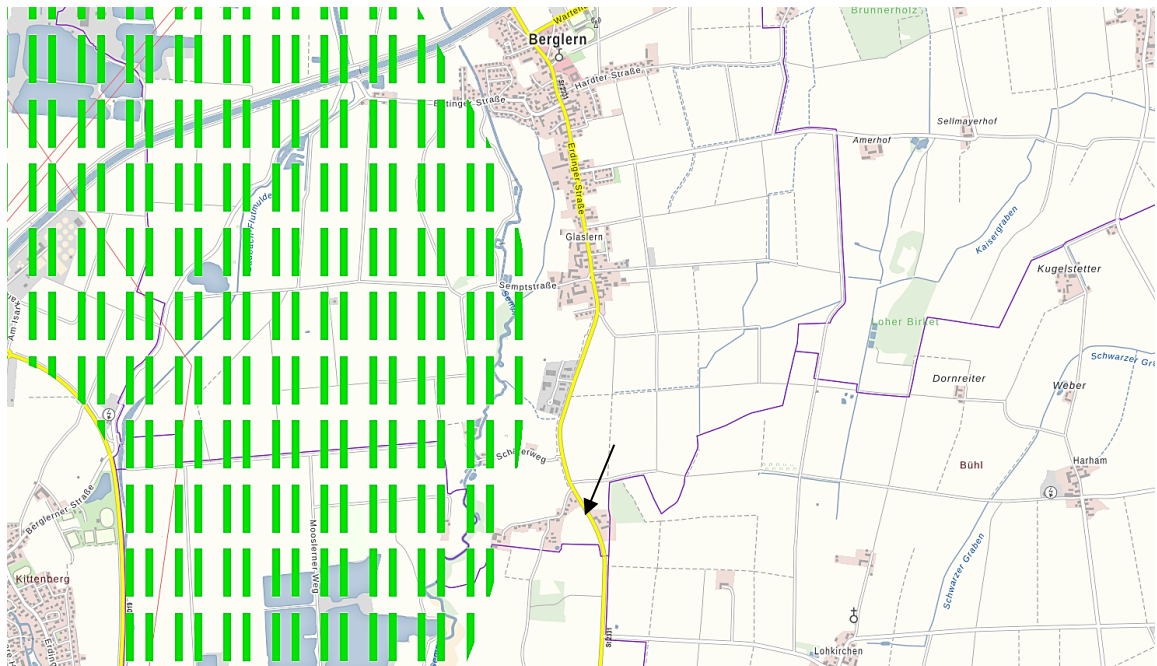


Abbildung: Bayernatlas/Regionalplan München, Regionale Grünzüge

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

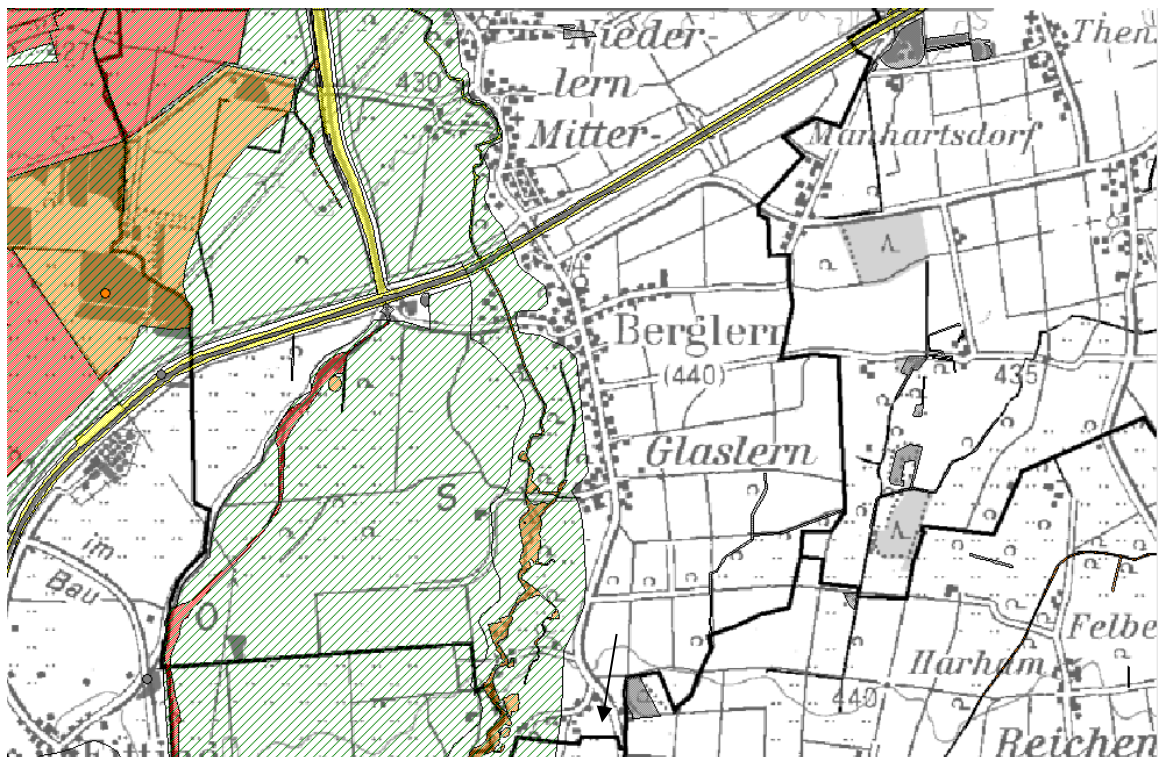


Abbildung: Fachinformation Natur (FIN-Viewer)

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

Schutzgut Mensch

Der geplante Betrieb kann benachbarte Wohnnutzungen beeinträchtigen. Die Geräuscentwicklung des Autohauses kann mit Vermeidungsmaßnahmen eingeschränkt werden. Im Entwurf wurden die geplanten Gebäude und Parkplätze so situiert, dass ein größtmöglicher Abstand zwischen der Kfz-Werkstatt und den benachbarten Wohnnutzungen entsteht: an der westlichen Seite sind nicht störende Wohn- und Verwaltungsgebäude geplant, zum östlich gelegenen Anwesen hin werden der Verkaufsraum des Autohauses und im Freien die Abstellflächen für Neuwagen situiert. Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße, abseits der überwiegend westlich gelegenen Wohnhäuser des Ortsteils Mooslern. Im Bereich der Erdinger Straße erhöht sich die Verkehrsbelastung. Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Immissionsgutachten erstellt, um weitere Immissionsschutzmaßnahmen berücksichtigen zu können, wie z.B. das erforderliche Schalldämmmaß von Toren oder die Begrenzung des Schalleistungspegels von Elektroladestationen.

Während der Bauphase kann es zu mäßig erheblichen Auswirkungen auf die Erholung kommen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens München gemäß Regionalplan, in der Lärmschutzzone Ca. In dieser Zone beträgt der fluglärmbedingte Dauerschallpegel 62 bis 64 dB(A). Bei den Wohngebäuden sind entsprechenden Schallschutzmaßnahmen einzuplanen (Schalldämmwerte der Außenbauteile, Schalldämmlüfter, etc.). Die Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsmöglichkeiten der Anwohner und Beschäftigten in der Umgebung und im Geltungsbereich sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

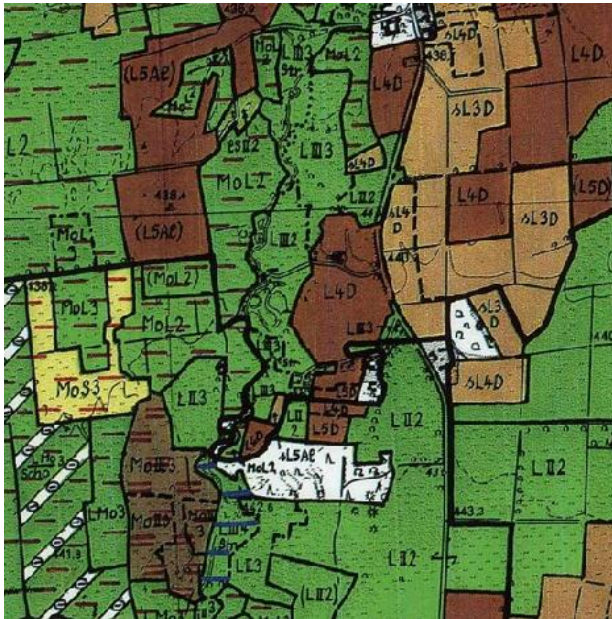
Schutzgut Fläche

In der Gemeinde Berglern werden derzeit 10,3 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 205 ha.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 um ca. 0,97 ha. Im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsfläche und zum Belang der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten eines örtlichen Betriebs bei gleichzeitiger Schaffung von Innenentwick-

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

lungspotenzialen durch die Verlagerung des Betriebs aus dem Ortsinneren ist dieser Zuwachs untergeordnet. Es sind nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Schutzgut Boden



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

Schutzgut Wasser

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



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

Wassersensible Bereiche werden durch Wasser beeinflusst. Nutzungen können durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, durch zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten oder zur Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann für diese Flächen nicht angegeben werden,

wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Im Plangebiet steht das Grundwasser sehr hoch an, bei mittlerem Grundwasserstand ca. 1 m unter Gelände (siehe Bodengutachten, Anlage zur Begründung). Bei Starkregenereignissen kann der Grundwasserspiegel weiter ansteigen. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Trink- und Brauchwassergewinnung. Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Für das Bauvorhaben ist eine Aufschüttung des Geländes um ca. 1 m vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Die Starkregensituation wurde gutachterlich untersucht, um Überschwemmungsgefahren zu ermitteln und zu prüfen, ob durch die geplante Bebauung nachteilige Auswirkungen auf Dritte entstehen. Die Planung wurde an das Ergebnis der Untersuchung angepasst. Um den Oberflächenwasserabfluss nicht zu behindern, bleibt ein Teil des Planungsgebiets frei von Aufschüttungen und Hochbauten. Grundsätzlich führt die geplante Bebauung durch die Versiegelung von Flächen zu einem erhöhten Oberflächenwasseranfall und einem beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Verdunstungsrate verringert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden mit einer hohen Erheblichkeit bewertet.

Schutzgut Klima und Luft

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

Schutzgut Landschaftsbild

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unmittelbar östlich des Planungsgebiets liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal, eine Straße der römischen Kaiserzeit (D-1-7637-0450 und 0470). Als weitere Bodendenkmäler sind nördlich des Gebiets eine Villa Rustica der römischen Kaiserzeit mit Handwerkerareal und Mühlkanal sowie Siedlung des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit und Brandbestattungen der Urnenfelderzeit verzeichnet (D-1-7637-0504), im Süden ein verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-1-7637-0536) und im Südosten ein Grabhügel mit Bestattungen der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit (D-1-7637-0108). Das Landesamt für Denkmalpflege vermutet im Planungsgebiet weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler vorgeschichtlicher Zeitstellung. Bodeneingriffe im Bereich vermuteter Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG. Von der Planung sind im Übrigen keine Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Baudenkmäler betroffen. Aufgrund der Vermutung von Bodendenkmälern im Planungsgebiet sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

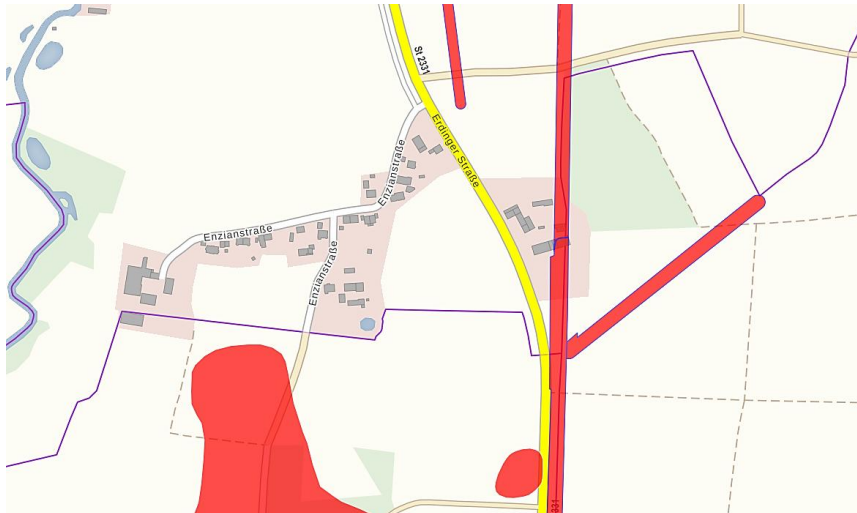


Abbildung:
Bayernatlas/
Bodendenkmäler

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

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

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes⁷ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

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

- 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. Folgende Planungsziele und Maßnahmen dienen der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

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

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

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Das Planungsgebiet hat als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Im S01 wird eine Grundflächenzahl von deutlich mehr als 0,35 erreicht, im S02 liegt die festgesetzte Grundflächenzahl bei 0,35. Die Eingriffsschwere ist deshalb im S01 inklusive der Straße vom Typ A (hoher Versiegelungsgrad), im S02 vom Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad). Die öffentliche Verkehrsfläche zur Anlage der Linksabbiegespur ist ebenfalls mit einem hohen Versiegelungsgrad anzusetzen (Typ A). Die Grünflächen im Geltungsbereich und die bestehende öffentliche Verkehrsfläche - die Erdinger Straße - sind kein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft.

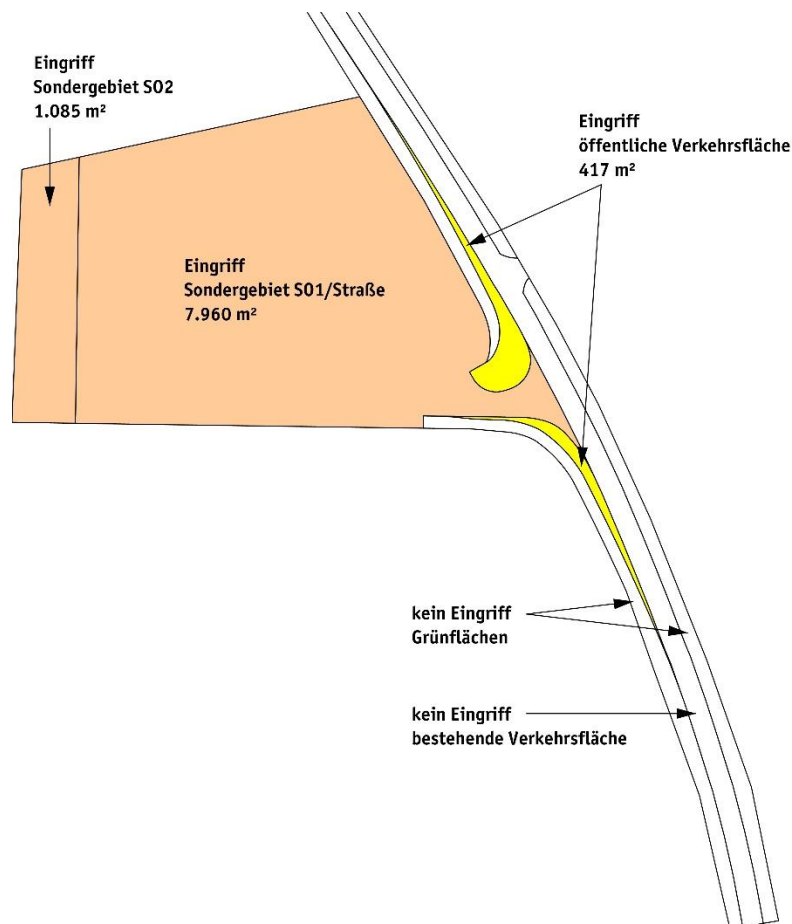


Abbildung: Eingriffsflächen

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

- Sondergebietsteilfläche S01 inklusive Straße
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.
Eingriffsfläche: 7.960 m²
Ausgleichsfläche: 7.960 m² x 0,3 = 2.388 m²
- Sondergebietsteilfläche S02
Eingriff in Ackerflächen; Typ B I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5, gewählt wird 0,2.
Eingriffsfläche: 1.085 m²
Ausgleichsfläche: 1.085 m² x 0,2 = 217 m²
- öffentliche Verkehrsflächen
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.
Eingriffsfläche: 417 m²
Ausgleichsfläche: 417 m² x 0,3 = 125 m²

Insgesamt ist eine 2.730 m² große Ausgleichsfläche erforderlich.

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 964, Gemarkung Berglern erbracht. Die Fläche grenzt unmittelbar an eine bestehende Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 959 an und liegt an einem Graben, der zur Sempt führt. Die vorgesehenen Maßnahmen (Artanreicherung, Extensivierung) schaffen einen Synergieeffekt mit der angrenzenden Ausgleichsfläche und einen Schutzstreifen zum angrenzenden Graben bzw. zur Sempt. Darüber hinaus ist die Umsetzung eines einheitlichen Pflegekonzepts auf einer zusammenhängenden Fläche möglich.

Auf der Fläche ist dementsprechend ein extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist aus der intensiven Nutzung zu nehmen. Zulässig sind maximal zwei Mahden jährlich ab dem 15. Juni; das Mähgut ist abzuräumen. Düngung, Pflanzenschutzmittel sowie sonstige Intensivierungsmaßnahmen sind unzulässig. Für Nachsaaten ist nur gebietsheimisches Saatgut zugelassen.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wurde zunächst unter der Bezeichnung „Gewerbe- und Mischgebiet Mooslern“ begonnen und sollte ursprünglich ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet festsetzen. Um Konflikte mit der gesetzlichen Zweckbestimmung dieser Gebietskategorien zu vermeiden, die durch eine zu starke Einschränkung auf eine bestimmte Betriebsart im Gewerbegebiet sowie durch eine unzureichende Nutzungsmischung im Mischgebiet hätten entstehen können, wurde die Gebietsart im weiteren Verlauf der Planung in ein Sondergebiet geändert – sowohl in der Festsetzung als auch in der Bezeichnung des Bebauungsplans.

Ein erster Vorentwurf sah noch zwei Gebäude für das Autohaus vor, die in der weiteren Planung zu einem Gebäude zusammengefasst wurden. Für die Regenwasserversickerung waren im Vorentwurf mehrere Mulden vorgesehen. Um alle geplanten Anlagen unterbringen zu können, wurde in der weiteren Planung eine Geländeauffüllung vorgesehen, um unterirdische Versickerungsanlagen zu ermöglichen. Im Verlauf der Planung hat sich gezeigt, dass sowohl Aufschüttungen als auch Mulden notwendig sind, um bei der Versickerung den erforderlichen Grundwasserabstand einzuhalten.

Der Bebauungsplan wurde zunächst unter der Bezeichnung „Gewerbe- und Mischgebiet Mooslern“ begonnen und sollte ursprünglich ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet festsetzen. Um Konflikte mit der gesetzlichen Zweckbestimmung dieser Gebietskategorien zu vermeiden, die durch eine zu starke Einschränkung auf eine bestimmte Betriebsart im Gewerbegebiet sowie durch eine unzureichende Nutzungsmischung im Mischgebiet hätten entstehen können, wurde die Gebietsart im weiteren Verlauf der Planung in ein Sondergebiet geändert – sowohl in der Festsetzung als auch in der Bezeichnung des Bebauungsplans.

6.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal-argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die genauen Grundwasserstände und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern und Altlasten sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich entsprechend der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Es wird untersucht, welche erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Durchführung des Bebauungsplans entstehen können und welche Einwirkungen aus der Umgebung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich erheblich einwirken können. Dabei werden die vernünftigerweise regelmäßig zu erwartenden Einwirkungen untersucht, nicht aber außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Überwachungsmaßnahmen im Sinne der Umweltprüfung stellen keine bauaufsichtliche Kontrolle der Einhaltung oder Wirksamkeit einzelner Festsetzungen dar.

Vielmehr ist zu prüfen, ob durch die Planung unvorhergesehene erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter eingetreten sind. Hierzu wird folgende Maßnahme festgesetzt: Die Gemeinde Berglern führt fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

6.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand 2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Fachinformationssystem Natur
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2024
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2024
- Bayerischer Denkmatalas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2024
- Waldfunktionskartierung Bayern
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg, Stand 2024
- Geotechnisches Gutachten, Neubau Gewerbegebäude Enzianstraße/Erdinger Straße 85459 Berglern
Grundbaulabor München, 14. März 2022
- Hochwasserschutzgutachten, Gewerbegebiet Mooslern, Grabenkonzept – Starkregenuntersuchung
Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee, 9. März 2026
- Gewerbegebiet Mooslern, Weiterführende Untersuchungen - Hydrogeologisches Modell zur Versickerung; 10. Juni 2026, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee

7 Hinweise

Staatsstraße 2331 (Staatliches Bauamt Freising)

Anbauverbot

- Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.
- Eine Ausnahmefreie von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Stellplätzen erteilt werden.
- Bäume, Stellplätze und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h) bzw. 4,50 m (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h) vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Die Standorte der Werbepylonen/Fahnen sind dementsprechend zu verlegen.
- Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Erschließung des Baugebietes

- Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2331 bei Abschnitt 180 Station 2,545 bis Station 2,810 ein. Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße bei Abschnitt 180 Station 2655 über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.
- Die Fahrbahnbreite der neuen Erschließungsstraße sollte 5,50 m nicht unterschreiten, um im Ein- und Ausfahrbereich Begegnungsverkehr zu ermöglichen und einen Rückstau auf die St 2331 zu verhindern.
- Die Neuansbindung der Erschließungsstraße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem bituminösen, oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2331 zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße sollte die Längsneigung 2,5 % auf einer Länge von mind. 5,0 m nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppe nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppekurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Über den Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die St 2331 hat die Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.
- Die Gemeinde⁸ übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG). Die Gemeinde hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten zu ersetzen (Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).

⁸ Tatsächlich werden diese Kosten vom Vorhabenträger übernommen. Die Hinweise des Straßenbauamtes wurden dahingehend nicht angepasst.

- Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z: B. Fußgängerquerungen).
- Gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen – RAL 2012“ ist die St 2331 der Entwurfsklasse 3 (EKL 3) und die neue Erschließungsstraße der Entwurfsklasse 4 (EKL 4) bzw. einer Werkszufahrt zuzuordnen, der Knotenpunkt soll nach RAL mit einem Linksabbiegetyp LA 3 ausgeführt werden, Die Kosten sind von der Kommune zu tragen.
- Bei einer Verkehrsschau des Verkehrsgremiums (bestehend aus Vertretern der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Erding, der PI Erding und des Staatlichen Bauamtes Freising) hat die Gemeinde erläutert, dass die Grundstücke, die für den Bau einer Linksabbiegespur benötigt werden, derzeit noch nicht zur Verfügung stehen. Bei der Verkehrsschau wurde beschlossen, dass vorerst auf eine Linksabbiegespur verzichtet werden kann. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (derzeit 100 km/h) auf 70 km/h wurde in Aussicht gestellt.
- Die Gemeinde soll die benötigten Grundstücke jedoch so schnell wie möglich erwerben, um die Linksabbiegespur so bald wie möglich anlegen zu können. Spätestens, wenn die neue Einmündung unfallauffällig wird, ist die Linksabbiegespur zwingend erforderlich.
- Die Kostentragungspflicht der Kommune nach (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG) bleibt hiervon unberührt. Die Kostentragungspflicht für die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten gem. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG bleibt ebenfalls erhalten.
- Für Fußgänger und Radfahrer gibt es keine sichere Anbindung an das Baugebiet. Entlang der St 2331 gibt es keinen Geh- und Radweg. Das Baugebiet kann von Fußgängern und Radfahrern nur ungesichert entlang des Fahrbahnrandes der St. 2331 erreicht werden. Dies wird von Seiten des Staatlichen Bauamtes kritisch gesehen, da bei dem entstehenden Autohaus damit zu rechnen ist, dass dieses auch von Fußgängern und Radfahrer besucht wird. Es ist zu prüfen, ob eine Geh- und Radwegverbindung z. B. über die Enzianstraße geschaffen werden kann.

Sichtfelder

- Die freizuhaltenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe - 3 m - in der Einmündung, Länge parallel zur St 2331 - 200 m - (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h) bzw. - 110 m - (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h) in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RAL). Die Sichtflächen sind auch vor dem Bau der Linksabbiegespur freizuhalten und in den „Vorhaben- und Erschließungsplan“ einzutragen.
- Zur Freihaltung der Sichtfelder ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:
 „Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit, Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Lärmschutz

- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung 18. BImSchV).

Wasserwirtschaft (Wasserwirtschaftsamt München)

Oberflächenwasser

- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann die Zustimmung hierfür erst in Aussicht gestellt werden, wenn die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) erhoben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchgeführt wurde. Insbesondere ist auch eine

nachteilige Veränderung an der nachbarschaftlichen Bebauung durch oberflächlich abfließendes Wasser auszuschließen (§ 37 WHG).

Grundwasser

- Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Niederschlagswasser

- Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Wasserrecht (Landratsamt Erding, SG 42-2 Wasserrecht)

- Das Gebiet der o.g. Bauleitplanung liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.
- Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung sind:
 - die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV),
 - die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und
 - das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.

zu beachten.

- Gemäß der Begründung des Bebauungsplanes unter Nr. 5.2 liegt das geplante Vorhaben in einem wassersensiblen Bereich.

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)

- Das Grundstück ist bisher nicht erschlossen. Für die geplante Bebauung kann die Wasserversorgung sichergestellt werden.
- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich. Hierzu wäre ein Hinweis im Bebauungsplan zweckmäßig.
- Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechtes als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt die Gemeinde Berglern die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungsanlagen.

- Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser gefordert werden hat die Gemeinde den Bedarf zu sichern und zu finanzieren. Die gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.

Bodenschutz (Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz)

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

Kabelfernsehen (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring)

- Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist mit dem Team Neubaugebiete Verbindung aufzunehmen, ein Erschließungsplan ist der Anfrage beizulegen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Zur Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Gebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen; die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau sind vom Erschließungsträger zu koordinieren.
- Für die Erschließungsmaßnahme soll ein Bauzeitenplan aufgestellt werden und mit der Telekom abgestimmt werden, damit die Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme benötigt die Telekom eine Vorlaufzeit von 6 Monaten.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
 - D-1-7637-0108 „Grabhügel mit Bestattungen der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit“
 - D-1-7637-0536 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“
 - D-1-7637-0470 „Straße der Römischen Kaiserzeit“

- D-1-7637-0450 „Straße der römischen Kaiserzeit“
 - D-1-7637-0376 „Straße der römischen Kaiserzeit“
 - D-1-7637-0504 „Villa Rustica der römischen Kaiserzeit mit Handwerkerareal und Mühlkanal sowie Siedlung des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit und Brandbestattungen der Urnenfelderzeit“
- Aufgrund der südlich benachbarten Grabhügelgruppen und aufgrund von Lesefunden aus dem Umfeld, sowie wegen der verkehrsgünstigen Lage und großen Dichte von Denkmälern im weiteren Umfeld sind auch im Bereich der Baumaßnahme bisher unbekannte Bodendenkmäler vorgeschichtlicher Zeitstellung zu vermuten. Zudem verläuft der Mühlkanal der römischen Villa rustica unmittelbar nördlich und setzt sich vermutlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans weiter fort. Generell finden sich der Nähe von römischen Straßen oftmals neben Gräbern und Materialentnahmegruben für den Bau und die Instandhaltung der Straßentrasse, häufig auch Siedlungen (sog. vici), Gutshöfe (villae rusticae) oder Straßenstationen (sog. Mansiones) . Aus diesem Grund sind im Bereich der Baumaßnahme auch Bodendenkmäler der römischen Kaiserzeit zu vermuten.
 - Die Vereinbarung eines Beratungstermins (Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de), bei dem das Vorhaben ausführlich behandelt wird und mögliche Alternativen aufgezeigt werden, die Eingriffe in die Denkmalsubstanz vermeiden oder verringern, wird empfohlen.
 - Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi. Bei o.g. URL handelt es sich nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.
 - Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.
 - Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
 - Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen.
 - Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
 - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen sind unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf zu finden.

Flughafen München (Flughafen München GmbH)

- Das Bebauungsgebiet o.a. BP liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen München, speziell in der Anflugfläche der S/L-Bahn Nord. Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 545 m ü. NN. Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.
- Das überplante Gebiet der Gemeinde Berglern liegt in der Lärmschutzzone Ca der Lärmschutzzone des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms außerhalb einer ausgewiesenen Zone mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel bis zu 58 dB(A)). Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.

Artenschutz (Höhere Naturschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde)

- Unter Beachtung der folgenden Maßgaben ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nach Rücksprache mit der UNB Erding (15.07.2024) im derzeitigen Planungsstand ausgeschlossen. Maßgaben:
 - Um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG während der Vogelbrutzeit zu vermeiden, sollte der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.09.) liegen. Ist ein Baubeginn innerhalb dieser Zeit geplant, müssen Maßnahmen ergriffen werden, um die Aufgabe von Gelegen durch Störungen zu verhindern. Diese Maßnahmen sind im Voraus mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Erding abzustimmen.
 - Im Falle einer Straßenverbreiterung zur Einrichtung einer Linksabbiegerspur müssen voraussichtlich Bäume gefällt werden. Sollte dies eintreten, ist eine Überprüfung des Artenschutzes erforderlich.

Schmutzwasserentsorgung (Abwasserzweckverband Erdinger Moos)

- Das im Geltungsbereich des eben genannten Bebauungsplanes liegende Grundstück befindet sich innerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen (EGG) des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos, im Systembereich B2. Das bedeutet, es darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder anderweitig schadlos zu beseitigen.
- Das vorgenannte unbebaute Grundstück mit der FL.-Nr.: 905/0 liegt nicht an einer öffentlichen Entwässerungseinrichtung an und gilt derzeit als nicht erschlossen. Demzufolge besteht derzeit für das geplante Vorhaben weder ein Benutzungsrecht, noch ein Anspruch auf Anschluss oder Erweiterung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung.
- Bei der abwassermäßigen Erschließung für Baugebiete innerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos müssen die Grundstückseigentümer dem Abschluss einer Ablösevereinbarung auf den Kanalherstellungsbeitrag zustimmen, um eine maximale Kostendeckung erreichen zu können.
- Der Bebauungsplan soll erst erlassen werden, wenn mit dem Grundstückseigentümer die vorgenannte Ablösevereinbarung geschlossen wurde. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 4 der Entwässerungssatzung (EWS) hat jedes Grundstück nur einen Anspruch auf einen Grundstücksanschluss.
- Eine abwassertechnische Erschließung der FL.-Nr.: 905/0 wäre nur mittels einer Druckentwässerung möglich. Der dafür notwendige Anschlusspunkt (22DL00503) befindet sich nördlich der FL.-Nr.: 927 in der Enzianstraße. Von dort müsste eine ca. 150 m langen Druckleitung in der Staatsstraße St 2331 (Erdinger Straße) bis auf die FL.-Nr.: 905/0 verlegt werden. Dabei ist zu beachten, dass sich in der St 2331 schon die private Druckleitung für die FL.-Nr.: 904 (Erdinger Straße 69) befindet.
- Bei der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Toilettenspülung wäre der Abwasserzweckverband Erdinger Moos zu informieren.

Landwirtschaft (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding)

- Mit der vorgelegten Planung wird eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,3 ha überplant. Durch die Umsetzung des Bauprojektes geht eine bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (lt. Bodenschätzung Grünland) verloren. Die Grünlandzahlen der

überplanten Flächen liegen über dem Durchschnittswert der Acker- und Grünlandzahlen 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.
- Das Planungsgebiet ist im Norden, Westen und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die von den angrenzenden 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 Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.
- Des Weiteren muss auch sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, umliegende landwirtschaftliche Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung nicht behindert und eingeschränkt werden. Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein rinderhaltender Betrieb mit Erweiterungsabsicht. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb hat Bestandsschutz und darf in seiner betrieblichen Existenz und Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
- 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.
- Maßnahmen auf Ausgleichsflächen dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.
- Es ist kein Wald im Sinne des BayWaldG, Art. 2 betroffen. Vorsorglich weisen wir jedoch forstfachlich darauf hin, dass bei den geplanten Baumbepflanzungen auf die Baumart *Fraxinus excelsior* 'Atlas' (Gemeine Esche) in folge des akuten Eschentriebsterbens verzichtet werden sollte.

Landwirtschaft (Bayerischer Bauernverband)

- Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten 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. Die Landwirte dürfen durch das geplante Gewerbe- und Mischgebiet 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 die Verkehrswege 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.
- Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.
- Für die Schaffung des Gewerbe- und Mischgebietes müssen Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Es ist darauf zu achten, dass Ausgleichsflächen dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgehen (z.B. Unkrautsamenflug).

8 Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Autohaus Mooslern schafft die Gemeinde Berglern Baurecht für ein Autohaus und Betriebswohnungen. Die Gebäude werden zusammen mit den notwendigen Erschließungsanlagen vom Autocenter Schneider GmbH & Co. KG, Berglern als Vorhabenträger errichtet.

Wartenberg, den

.....
Anton Scherer, Erster Bürgermeister

9 Anlagen

9.1 Bodengutachten

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

9.2 Schallschutzgutachten

Neubau eines Autohauses mit Reparaturwerkstatt - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
5. Dezember 2025, Ingenieurbüro Greiner, Germering

Hinweis: Das Schallschutzgutachten beruht auf der ersten Fassung des Bebauungsplans, in der die Festsetzung eines Gewerbe- und eines Mischgebiets vorgesehen war. Die Gebietsart wurde im Verlauf des Verfahrens in ein Sondergebiet geändert, das entsprechend der ursprünglichen Abgrenzung in zwei Teilbereiche gegliedert wird (S01 und S02). Das Gutachten gilt unverändert auch für das Sondergebiet, da das Lärmschutzniveau im Teilbereich S01 weiterhin dem eines Gewerbegebiets und im Teilbereich S02 dem eines Mischgebiets entsprechen soll.

9.3 Starkregengutachten

Gewerbegebiet Mooslern, Erstellung eines Grabenkonzeptes – Starkregenuntersuchung
9. März 2026, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee

9.4 Erschließung: Straßenerschließung und Niederschlagswasserbeseitigung

11. Juni 2026, Vorabzug Lageplan, Muldenberechnungen V1 Süd und V2 Nord-Ost

9.5 Untersuchungen zur Versickerung

Gewerbegebiet Mooslern, Weiterführende Untersuchungen - Hydrogeologisches Modell zur Versickerung
10. Juni 2026, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee

9.6 Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13. September 2012;
Die Hinweise liegen bei der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg zusammen mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

9.7 DIN EN 13201-3 "Straßenbeleuchtung - Teil 3: Berechnung der Gütemerkmale"

Die DIN-Norm liegt bei der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg zusammen mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.