

Zusammenfassende Erklärung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergkirchen hat am 15.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Bergkirchen Nr. 100 mit Deckblatt Nr. 6 im zentralen Bereich des GADA 8 im Quartier GE 4 (5,5 ha) zu ändern:

- Erhöhung der Wandhöhe von 14 m auf 16 m, Erhöhung der Firsthöhe von 16 m auf 20 m,
- Erhöhung der GFZ von 1,0 auf 1,2, sowie in einem Teilbereich auf 1,7,
- Erhöhung der GFZ auf das gesetzlich zulässige Maß von 2,4 in Gewerbegebieten, ausnahmsweise nur für die Errichtung von Parkhäusern,
- Änderung der Festsetzung 9.9, wonach die zulässige Wandhöhe bei untergeordneten Bauteile von 10% auf 15% der Grundfläche (für eine Staffelgeschoss) erhöht wird,
- das Quartier GE 4-1b erhält eine zweite Einfahrt von der GADA-Straße.

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 vom 27.02.2007 mit dem zugehörigen rechtskräftigen Deckblatt Nr. 2 vom 19.07.2011 gelten unverändert.

Der Umgriff des **Deckblattes Nr. 6** umfasst ca. 5,5 ha des insgesamt 60,5 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 100. Hierbei entfallen ca. 4,9 ha auf die bebaubare Fläche (= Umgriff der Baugrenze). Der Geltungsbereich ist bis auf drei Baulücken bereits zu rund zwei Dritteln bebaut. Aufgrund der bereits bestehenden dichten Gewerbebebauung ist ein **Ausgleichsbedarf im vorliegenden Fall nicht erforderlich**, da im Sinne des § 1a BauGB keine Mehrung des Baurechts erfolgt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 beibehalten.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens liegen im Bereich **Landschaftsbild und Kulturgüter**, hier durch Erhöhung der Gebäude um bis zu 4,00 m.

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	rechtskräftiges Gewerbegebiet	Verlust der Fläche als möglicher Wanderungskorridor	Erhöhung der Strukturvielfalt, großzügige randliche Grünflächen und Großbaumpflanzungen	--	gering
Boden	rechtskräftiges Gewerbegebiet, bereits gestört, verfüllt oder versiegelt	Versiegelung	Bebauung, großflächige Erschließungsflächen, Verlust der Bodenfunktionen	--	gering
Wasser	rechtskräftiges Gewerbegebiet, durch Nähe zur Amper relativ geringer Flurabstand	Abgrabungen und Aufschüttungen, Versiegelung, erhöhter Abfluss in Vorfluter	Versiegelung, Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Sickerflächen	--	gering
Klima und Luft	rechtskräftiges Gewerbegebiet	Staubeinträge aufgrund Erschließungs- und Bauarbeiten, nachrangig	starke Aufheizung durch großflächig befestigte Erschließungsflächen	--	gering
Landschaftsbild	rechtskräftiges Gewerbegebiet, im Kontext bestehender großmaßstäblicher Gewerbebauten	Baustellenbetrieb	großmaßstäbliche Gebäude bis 20 m Höhe,	raumwirksame Großbaumpflanzungen	mittel
Kultur- und Sachgüter	rechtskräftiges Gewerbegebiet	Erschütterungen		--	mittel
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	rechtskräftiges Gewerbegebiet	Staub- und Lärmemissionen, Setzungen	Zunahme des Gewerbe- und Verkehrslärms	Festsetzung von Lärmemissionskontingenten	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält aufgrund der bereits bestehenden Gewerbebebauung keine floristisch bedeutsamen Landschaftselemente. Gefährdete Arten von Fauna und Flora sind nicht nachzuweisen. Das Planungsgebiet stellt einen strukturarmen Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar. Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (B 471, A 8) sowie die Wohn- und Gewerbeflächen im Umfeld, v. a. durch Lärm, sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: die grundsätzliche Erschließung, die Größe der Parzellen (Körnigkeit, Gebäude-Kubatur) und zuletzt die Grüngliederung. Im vorliegenden Fall sind die Alternativen durch den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 (ungegliedertes Quartier GE 4) und das Deckblatt Nr. 2 (mit Stichstraße, deutlich kleinteiliger) bereits vorliegend.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von keinem Bürger Anregungen vorgetragen. Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls keine Bürgereinwendung. Wesentliche Anregungen durch die **Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange** erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Landratsamt Dachau: Fachbereich: Geoinformation (GIS)

- Anregung, dass die Planunterlage den vorhandenen Gebäudebestand vollständig wiedergeben sollte, Wunsch nach Aktualisierung der zu Grunde liegenden digitalen Flurkarte; ebenso Anregung zur Aktualisierung der Zusammenstellung der Flurstücks-Nummern in Satzung und Begründung.
- Es soll die zeichnerische Darstellung generell modifiziert werden.

Den Anregungen wird teilweise nachgekommen. Der Gebäudebestand, die digitale Flurkarte und die Zusammenstellung der Flurstücks-Nummern werden aktualisiert. Die weiteren Anregungen zur Plandarstellungen werden bezüglich der Lesbarkeit zu optimieren. Es ist eine Darstellung entsprechend der Planzeichenverordnung und dem vorhandenen Bauleitplan geboten.

Landratsamt Dachau: Fachbereich: Rechtliche Belange

- Planzeichen der Satzung sind wie in der Ursprungsfassung in Farbe darzustellen.
- Ergänzung einer Begründung für die ausnahmsweise Erhöhung der GFZ bis zu 2,4 für Parkhäuser sowie für die Erhöhung des Flächenanteils für die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe bei untergeordneten Bauteilen auf 15 % der Grundfläche

Den Anregungen wird vollumfänglich nachgekommen. Satzung und Begründung werden dementsprechend überarbeitet.

Landratsamt Dachau: Fachbereich: untere Naturschutzbehörde

- Hinweis, dass die Ziffer 0.3.2 im Bebauungsplan gestrichen werden soll (keine externe Ausgleichsfläche).
- Die ausnahmsweise Erhöhung der GFZ bis zu 2,4 ist in der Begründung zu erläutern.

Den Anregungen wird vollumfänglich nachgekommen. Die Ziffer 0.3.2 im Bebauungsplan wird gestrichen und die Begründung ergänzt.

Landratsamt Dachau: Fachbereich: untere Denkmalschutzbehörde

- Bodendenkmäler sind nach 1 Abs. 4 DSchG als Planzeichen zu definieren.
 - Ein Hinweis auf Art. 8 DSchG ist nicht ausreichend. Für die Durchführung konservatorischer Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. DSchG notwendig.
- Den Anregungen wird teilweise nachgekommen. Beim Planzeichen 9.5 wird der Art. 8 DSchG in Art. 1 Abs. 4 DSchG geändert.

Bayerische Handwerkskammer

- Es wird ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan angeregt.
- Der Anregung wird bereits durch die textliche Festsetzung unter Punkt 2.4.3 nachgekommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Im Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-1-7734-0086. Ein Hinweis auf Art. 8 DSchG ist nicht ausreichend. Für die Durchführung konservatorischer Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. DSchG notwendig.

Der Stellungnahme wird teilweise nachgekommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Thematik des Denkmalschutzes überarbeitet. Die textlichen Hinweise werden um den Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 DSCHG ergänzt. Die Flächen sind größtenteils bebaut und nur im privaten Grünstreifen des Grundstückes Fl.Nr. 501/51 ist eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler eingetragen. Da die Gemeinde Bergkirchen Grundstückseigentümerin ist, wird im Kaufvertrag auf mögliche Bodendenkmäler hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 der Gemeinde Bergkirchen insgesamt als gering und die geplanten Maßnahmen als umweltverträglich einzustufen.

Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 der Gemeinde Bergkirchen wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen des Bauleitplanes wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Insgesamt ist das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen im Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

Bergkirchen, den 03.07.17


.....
Simon Landmann, 1. Bürgermeister