

# vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 105 Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Priel 1. Änderung

## Gemeinde Bergkirchen

vertreten durch  
Robert Axtner, Erster Bürgermeister

Johann-Michael-Fischer-Straße 1  
85232 Bergkirchen  
Telefon 08131/ 56970  
Telefax 08131/ 569719  
gemeinde@bergkirchen.de

Planung

M A R I O N L I N K E  
K L A U S K E R L I N G  
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT  
Tel. 0871/273936  
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin  
B. Eng. David Vogg, Landschaftsarchitekt

Landshut, den 19. März 2024

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der 1. Änderung .....	3
2.	Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
3.	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....	5
4.	Grundzüge der Planung und Zielsetzung .....	6
4.1	Städtebauliche Gründe.....	6
4.2	Grundzüge der Planung .....	6
5.	Wesentliche Planungsinhalte .....	7
5.1	Städtebauliche Aspekte.....	7
5.2	Erschließung.....	10
5.3	Grünordnerische Aspekte .....	10
6.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....	11
7.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	14
8.	Ver- und Entsorgung.....	14
9.	Immissionsschutz.....	17
10.	Nachrichtliche Übernahmen .....	19
11.	Flächenbilanz .....	20
■	Rechtsgrundlagen.....	21

## ANLAGEN

■	Anhang zu den textlichen Festsetzungen 2.1.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen.....	22
■	<b>Vorhaben und Erschließungsplan M 1 : 200</b> vom 28.11.2023 Hoch <sup>3</sup> Gewerbebau Sonnenstraße 6, 85764 Oberschleißheim Dipl.Ing. Architekt (TH) Michael Schings.....	9 Pläne
■	<b>Umweltbericht nach § 2 a BauGB</b> zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Priel, Gemeinde Bergkirchen .....	37 Seiten
	mit Anlagen:	
	<b>Skizze Bestandssituation</b> zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1.000	
	<b>Ausgleichsflächenkonzept</b> Fl.Nr. 1380/49, Gemarkung Überacker .....	M 1 : 1.000
	<b>Dokumentation des Tierökologen</b> , Herrn Hartmut Lichti, im Vorfeld des Gebäudeabrisses, vom 21.02.2024 .....	5 Seiten
■	<b>Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. M178186/01</b> , Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Helmut-A.Müller Straße 1-5, 82152 Planegg bei München, vom 28.11.2023 .....	31 Seiten und 8 Seiten Anhang

## 1. Anlass der 1. Änderung

Aufgrund der konkreten Absicht einer Betriebserweiterung eines ortsansässigen Gewerbetreibenden wird auf Antrag die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Aufzugtechnik“ in Priel aufgestellt.

Im folgenden Text werden Textpassagen die sich durch die 1. Änderung ergeben in blauer Schrift gekennzeichnet. Schwarze Textpassagen sind unverändert aus der Begründung zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Priel vom 07.02.2020 übernommen. Im Umweltbericht trifft dies nicht zu. Auch auf der Planzeichnung sind die geänderten Festsetzungen mit blauer Schrift hervorgehoben. In der Planzeichnung beschränken sich diese auf den Nordteil bzw. die Teilfläche 1, im Folgenden Quartier SO 5 genannt.

Nachdem im Zuge einer positiven Entwicklung des örtlichen Gewerbebetriebes in den letzten fünf Jahren der Platz auf dem im Jahr 2020 erweiterten Betriebsgelände knapp wird, auch in Hinblick auf zukünftige Aufträge und eine Modernisierung der Maschinen, beabsichtigt der Vorhabenträger die Stahlbaufertigung in den Bereich der bisherigen Bestandshallen im Norden zu verlegen und in der neuen Produktionshalle (SO 3) nur noch Vormontagearbeiten durchzuführen.

Die alten Bestandshallen SO8 und SO9 sowie der alte Keller SO7 aus den 60er/70er Jahren werden durch Neubauten ersetzt. Hierbei werden die Baugrenzen des seit 07. Februar 2020 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 105 Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Priel weitestgehend eingehalten.

In der 1. Änderung wird der **Nordteil**, die bisherigen Bestandsgebäude SO 5 bis SO 9, **nun als ein Quartier SO 5 zusammengefasst**. Es werden zwei Baukörper SO 5a und SO 5c, ein Keller SO 5b und zwei Vordächer SO 5c V-w und SO 5c V-o mit Baugrenzen festgesetzt. Die bisher zulässigen Nutzungen (Produktions- und Lagerräume Aufzugtechnik sowie ergänzende Handwerks- und Fertigungsbetriebe für den Aufzugbau, Haustechnik, Außenlager, Verwaltung) werden hierbei vom rechtskräftigen Planstand übernommen, ebenso die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Die Wandhöhen werden mit 8,5 m und die Firsthöhen mit 9,0 m neu definiert. Neben einem begrünten Flachdach sind auch verglaste Tonnendächer zulässig.

Es wird sowohl für den Bereich der 1. Änderung mit zwei neu zu errichtenden Betriebsgebäuden einschließlich – wie bisher – zwei sog. Betriebseiterwohnungen (ges. 0,45 ha), als auch für die 2020 erfolgte Betriebserweiterung mit Wohngebäude (ges. 0,75 ha) ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen, hier mit der Zweckbestimmung „Aufzugtechnik“. Ergänzend sind Handwerks- und Fertigungsbetriebe für den Aufzugbau zulässig. In den Quartieren SO 4 und SO 5 ist eine Wohnnutzung geplant bzw. bestehend. Das Baugebiet wird in fünf Quartiere SO 1 bis SO 5 gegliedert.

Das Baugebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Priel, ca. 3,7 km westlich des Hauptortes im Nordwesten der Gemeinde Bergkirchen. Diese zählt zum Landkreis Dachau. Die Landkreisgrenze der beiden Landkreise Dachau und Fürstenfeldbruck verläuft etwa 1,8 km südwestlich des Planungsgebietes.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Osten über die im Nordosten angrenzende Eisolzrieder Straße. Diese verläuft als Kreisstraße DAH 5 von Dachau im Osten über Bergkirchen, Eisolzried, Priel und Lauterbach bis nach Einsbach in die Nachbargemeinde Sulzemoos. Dort schließt sie an die Staatsstraße St 2054 an, die von Sulzemoos im Norden nach Überacker im Süden verläuft.

Die Kreisstraße DAH 10 mündet auf Höhe des Geltungsbereichs von Norden in die DAH 5 bzw. führt als Kreuzholzhausener Straße nach Norden.

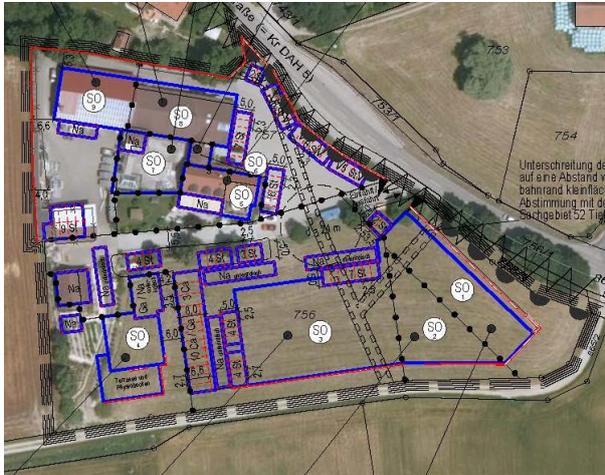
Die Autobahn A 8 verläuft ca. 1,4 km südlich vom Geltungsbereich und verläuft dann westlich an Lauterbach vorbei. Die Anschlussstelle „78 Dachau / Fürstenfeldbruck“ der A 8 befindet sich in ca. 4 km Entfernung südöstlich. Hier besteht das großflächige Industrie- und Gewerbegebiet „GADA 8“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Aufzugtechnik“ umfasst insgesamt 1,3 ha, wobei sich Änderungen im der Planzeichnung ausschließlich auf den Nordteil, das nun mit SO 5 bezeichnet Quartier, begrenzen.

## 2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 105 Sondergebiet „Aufzugtechnik“ in Priel umfasst insgesamt 12.988 m<sup>2</sup>. Dieser enthält die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 756 und 757, Gemarkung Eisolzried, und wird, wie folgt, umgrenzt:

im Norden: Hausgarten, Privatgrundstück Eisolzrieder Straße 1 mit Wohnhaus und Nebengebäuden (Fl.Nr. 732),  
im Osten: Kreisstraße DAH 5, Eisolzrieder Straße mit Rad- und Fußweg (Fl. Nr. 781 bzw. 781/1),  
im Süden: Feldweg (Fl.Nr. 865), dahinter landwirtschaftliche Nutzflächen (Fl.Nr. 886 und 887)  
im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nr.866).



Planung 2018 im Luftbild (© 2018 Bay. Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich teilt sich gegenwärtig in **zwei Teilbereiche** auf. Der **südliche Teil** auf Fl.Nr. **756** ist **inzwischen bebaut**, siehe Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000. Das Südwesteck wird weiterhin als Ensemble mit dem alten Pferdestall gärtnerisch genutzt. Hier befinden sich ein ehemaliger Pferdestall, der als Gartenhäuschen / Schuppen genutzt wird und einige Reihen Rebstöcke, Beete und eine Hecken-Eingrünung sowie eine Grünfahrt, die das nördliche Grundstück mit dem südlich verlaufenden Feldweg verbindet.

Direkt nördlich, noch auf der Fl.Nr. 756 befindlich, führt eine gepflasterte ca. 5,5 m breite Fahrgasse von der Haupteinfahrt im Osten bis an die Westseite zum ehemaligen Pferdestall (Quartier SO 3).

Der **nördliche Teilbereich** auf Fl.Nr. **757** ist nahezu gänzlich überbaut bzw. versiegelt. Lediglich ein kleiner als Hausgarten genutzter Bereich (SO 5) ist frei von Versiegelung. Der komplette Vorplatz (SO 8), sowie die nördliche Gebäudeumfahrung und der Hof im Westen (SO 9) sind mit Betonpflaster befestigt. Die südliche Gebäudeumfahrt (SO 3) ist mit Natursteinpflaster mit Rasenfuge hergestellt. Die bestehende heterogene Gebäude- und Nutzungsstruktur (SO 5 bis SO 9) wird geprägt von dem in den letzten Jahrzehnten gewachsenen Gewerbebetrieb für Aufzugtechnik mit Produktions-, Verwaltungs- und Lagergebäuden. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird durch einen vielgliedrigen Gebäudekomplex dominiert. Am südlichen Ende (SO 5) besteht ein Wohngebäude (2008 Sanierung, Dachausbau und Garagenanbau), das aktuell noch durch den Betriebsinhaber bewohnt wird. Nördlich anschließend besteht ein eingeschossiger Zwischenbau (SO 6), der das Wohngebäude mit dem Verwaltungs- und Produktionstrakt verbindet. Aktuell befinden sich hier auf Grund der beengten Platzsituation auch Büroräume und der Abgang in das Untergeschoss.

Im vorderen Teil des Betriebsgebäudes (SO 8) finden sich aktuell die Verwaltung, Konstruktion und das Büro. Dahinter sind Sozialräume und dem Aufzugbau dienende handwerkliche Werkstätten für Unter-Produktionsschritte, wie Glas-, Holz und Metallverarbeitung, untergebracht. Im höchsten Gebäudeteil (SO 9) an der Westseite befindet sich die Hauptproduktion mit großen Hydraulik-Walzen, -Stanzen, Lackierkabine, Schwerlastkran, Montage und Demontage zur Verpackung.

Zwischen bestehendem Wohnhaus und Betriebsgebäude besteht westlich des Zwischenbaus ein betonierter Innenhof der flächig unterbaut ist (SO 7). Hier wurde im Untergeschoss eine Lagerhalle mit Regalbelegung realisiert. Ein Materialaustausch erfolgt über einen Schwerlastaufzug, der zum Betriebsgebäude oder Hof hin angedient werden kann. Größere Maschinen können über ein abnehmbares Glasdach (= Tageslicht-Kuppel) in das Untergeschoss gehoben werden. Den Außenrand des SO 9 im Südwesten bilden überdachte, einseitig offene Lager mit Regalbestückung, die zugleich als Einfriedung dienen.



Außenlager an der Westgrenze des bisherigen SO 9

Der Außenbereich wird im Bereich des SO 8 zur Eisolzrieder Straße hin durch parkende Fahrzeuge von Mitarbeitern und Kunden geprägt. Dazwischen werden auf dem Hof Roh-Materialien zwischengelagert.

Im Zuge der Ertüchtigung der Ortsdurchfahrt mit beidseitigen Bushaltestellen und einem neu angelegten Rad- und Fußweg wurde eine ca. 1,3 m hohe Sichtbeton-Mauer zur Straße hin errichtet. An der nordöstlichen Ecke des Quartiers SO 1 befindet sich die Betriebszufahrt. An der nordöstlichen Ecke ist ein weiterer, rein fußläufiger Zugang.

An der Nordseite des Verwaltungs- und Produktionsbaus sowie der direkten Nordgrenze werden aktuell weitere Materialien und Rohstoffe im Außenbereich gelagert. Entlang der Nordgrenze zieht sich ein niedriger Sockel, der eine ca. 1 m hohe hölzerne Überdachung der Lagerflächen ermöglicht. Dieser Sockel erhöht sich an der Westseite der Fl.Nr. 757 auf bis zu ca. 80 cm. Hier wurde zum Schutz von Schneeverwehungen aus den westlicher gelegen landwirtschaftlichen Flächen eine ca. 1,7 m hohe Holzwand auf den Sockel aufgesetzt. An der Innenseite wurden Regal-Haken angebracht und es wird auf der kompletten westlichen Seite der Fl.Nr. 757 Material im Außenbereich gelagert. Ebenso wird rings um, an allen zum „hinteren“ Hof gewandten Gebäudeseiten, Material gelagert. Fünf Recycling Container sind zur Trennung von Produktionsabfällen aufgestellt. Zum Zeitpunkt der Geländeeinsicht wurden temporär, auf Grund des Platzmangels, auch auf der südlichen Gebäudeumfahrt Materialien gelagert. Die zum Abtransport zerlegten und verpackten, fertig produzierten Aufzug-Kabinen werden aktuell meist über dem Untergeschoss (Lager) im möglichst geschützten Innenhof gelagert.

■ **Übersicht der Baugenehmigungen** der Bestandsbebauung (gemäß Genehmigungsbescheiden) und des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Für einen Teil der Bestandsbauten liegen Genehmigungsbescheide vor. Diese wurden ausgewertet und sowohl planlich als auch tabellarisch erfasst (siehe Anlagen). Die Grundlage für die Festsetzungen zu den **bisherigen** Wand- und Firsthöhen im Bereich der Quartiere SO 5 bis SO 9 bilden, sofern vorhanden, Angaben in den Genehmigungsbescheiden (siehe Kapitel 5.1).

Über den ursprünglichen Baukörper (vor 1960) auf der Fl.Nr. 757 liegen nur mündliche Überlieferungen vor. Dieser umfasste früher lediglich den vordersten Teil der Halle sowie den Zwischenbau und ein kleines Wohnhaus. Das Gewerbe war ursprünglich eine Feinwirkwarenfabrik (Spinnerei).

Bereits 1968 (Bescheid BV 1118/66) wurde die ursprüngliche Halle nach Westen hin um den noch heute bestehenden, höheren Gebäudekörper erweitert. Zusätzlich wurde östlich des bestehenden Wohngebäudes eine Doppelgarage mit Geräteraum errichtet.

Im Jahre 1994 erfolgte mit Bescheid BV 820/89 eine Nutzungsänderung der ehemaligen Feinwirkwarenfabrik. Seitdem befindet sich ein Aufzugbaubetrieb in den Betriebsräumen. Es wurde 1995 mit Bescheid BV 931196 der Neubau eines Kellergeschosses (Untergeschoss – Lager) genehmigt.

Das bestehende Wohnhaus wurde 2008 (Bescheid BV 070800) erweitert. Es wurde ein Ersatzbau für die Garage mit Keller und eine Veränderung des Daches mit Einbau einer Betriebsleiterwohnung durchgeführt.

■ **Ausgangssituation rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 07.02.2020**

Für den Nordteil bzw. Teilbereich I – **in der 1. Änderung** nun als **Quartier SO 5** zusammengefasst gelkten bisher folgende Festsetzungen:

SO 5: Wohnen, Garage, Lagerräume, Haustechnik

SO 6: Verwaltung Aufzugtechnik, Lagerräume, Haustechnik

SO 7: Lager Aufzugtechnik, Lagerräume, Haustechnik

SO 8: Verwaltung, Produktions- und Lagerhalle, Aufzugtechnik sowie ergänzende Handwerks- und Fertigungsbetriebe für den Aufzugbau

SO 9: Produktions- und Lagerhalle Aufzugtechnik sowie ergänzende Handwerks- und Fertigungsbetriebe für den Aufzugbau (Die im „Bestands-Betriebsgebäude“ im Quartier SO 9 befindliche „Lackierkabine“ entfällt im Zuge der Betriebserweiterung).

Bei den Quartieren SO 5 bis SO 9 waren bei den bisher festgesetzten **Wandhöhen** und den **Firsthöhen** an den genehmigten Bestandsgebäuden orientiert. Im Quartier SO 5 war eine Wandhöhe von 4,5 m und eine Firsthöhe von 8,1 m festgesetzt. Im Quartier SO 6 war eine Wandhöhe von 3,4 m und eine Firsthöhe von 4,5 m festgelegt. Für das Quartier SO 7 waren aufgrund der ausschließlichen Zulässigkeit eines Untergeschosses keine Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Das Quartier SO 8 erhielt als maximal zulässige Wandhöhe 3,2 m und eine Firsthöhe von 5,0 m. Der Bestands-Bau im Quartier SO 9 besaß eine zulässige Wandhöhe von 4,6 m und eine Firsthöhe von 7,0 m.

### 3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023** grenzt die Gemeinde Bergkirchen unmittelbar an den Verdichtungsraum München an, gehört jedoch selbst dem allgemeinen ländlichen Raum an. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Dachau. Bergkirchen zählt zur Region München, für die der höchste Bevölkerungszuwachs in Bayern erwartet wird. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der

ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Priel als Teil der Gemeinde Bergkirchen zählt zum **Regionalplan Region 14 München** in der Fassung der Gesamtfortschreibung vom 01. April 2019 (8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans München). Im Kapitel B IV „Wirtschaft und Dienstleistungen“ werden mit Grundsatz G 2.4 folgende Handlungsbedarfe gesehen:

- „Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden.
- Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.“

Insgesamt ist das Vorhaben einer Nutzung bereits weitgehend bebauter Flächen für eine Betriebserweiterung als Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahme aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (siehe LEP Grundsatz 3.1 und LEP Ziel 3.2 sowie Regionalplan Region 14, hier unter B II Z 4.1.) zu begrüßen.

Die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **entwickelt sich** aus dem **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Bergkirchen, siehe **Deckblatt Nr. 6 X**.

Der überwiegende Teil des südlichen Planungsgebiets ist als „wassersensibler Bereich“ ausgewiesen, siehe **UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren**, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, München (LfU), Stand 2023, digitale Fassung unter [www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html). Auf weitere übergeordnete Planaussagen (Landschaftsentwicklungskonzept Region München (LEK, 2009), Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) etc. wird im Umweltbericht in Kapitel 3.1 näher eingegangen.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Tertiär-Hügelland und zählt in der Feingliederung zum Donau-Isar-Hügelland (062). Die Potenzielle natürliche Vegetation besteht aus einem Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Die Oberfläche des Planungsgebiets ist im Bereich der bestehenden Bebauung weitgehend eben. Die Geländehöhe fällt im unbebauten Südteil von 513 auf 509 müNN.

## 4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

### 4.1 Städtebauliche Gründe

Aufgrund der konkreten Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden – eine Betriebserweiterung in Priel umzusetzen – ist auf Antrag die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Aufzugtechnik“ von der Gemeinde Bergkirchen eingeleitet worden. Die alten Bestandshallen SO 8 und SO 9 sowie der alte Keller SO 7 aus den 60er/70er Jahren werden durch Neubauten ersetzt. Hierbei werden die Baugrenzen des seit 07. Februar 2020 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 105 Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Priel weitestgehend eingehalten. In der 1. Änderung wird der **Nordteil**, die bisherigen Bestandsgebäude SO 5 bis SO 9, **nun als ein Quartier SO 5 zusammengefasst**. Es werden zwei Baukörper SO 5a und SO 5c, ein Keller SO 5b und zwei Vordächer SO 5c V-w und SO 5c V-o mit Baugrenzen festgesetzt

Für die Standort-Entscheidung maßgeblich war hierbei die unmittelbare Nähe zum Hauptsitz des Unternehmens und den seit 2020 neu errichteten Betriebsgebäuden im Süden SO 1 bis SO 4. Durch die sehr große Menge an Waren in Außenlagerung und der freien Zugänglichkeit des Geländes von Süden hat der Betriebsinhaber einen Wohnstandort direkt auf dem Betriebsgelände sowie im neu geplanten SO 5 wieder zwei Wohnungen für Hausmeister und Aufsichtspersonal.

### 4.2 Grundzüge der Planung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, hier gegliedert in fünf Quartiere SO 1 bis SO 5 mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, zulässigen Grundflächen und Emissionskontingenten LEK. Für den nördlichen Teilbereich (SO 5) werden nun in der 1. Änderung mit 8,50 m und 9,0 m jeweils definierte Wand- und Firsthöhen und

Grundflächen festgesetzt. Für das Wohngebäude (SO 5) werden zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten – ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen – bestimmt. Es werden Nebenanlagen und Parkplätze mit Baugrenzen lagegenau vorgegeben.

Bei der Planung handelt es sich um die Neu-Errichtung zweier Gebäude mit dazwischenliegenden Keller, im Norden einer Produktions- und Lagerhalle (SO 5c), im Süden einem Verwaltungsgebäude mit Haustechnik und zwei Wohneinheiten (SO 5a) und einem dazwischenliegenden Keller (SO 5b) mit Lagerräumen und Haustechnik. Zusätzlich werden im Außenbereich neben den bestehenden noch zusätzliche PKW-Stellplätze festgesetzt. Hierzu ist der Begründung als Anlage der Vorhaben- und Erschließungsplan M 1 : 200 des Büro Hoch<sup>3</sup> Gewerbebau, Sonnenstraße 6, 85764 Oberschleißheim, Dipl.ing. Architekt (TH) Michael Schings, vom 28.11.2023 beigefügt.

Die alten Bestandshallen SO 8 und SO 9 sowie der alte Keller SO 7 aus den 60er/70er Jahren werden durch Neubauten ersetzt. Hierbei werden die Baugrenzen des seit 07. Februar 2020 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 105 Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Priel weitestgehend eingehalten.

In der 1. Änderung wird der **Nordteil**, die bisherigen Bestandsgebäude SO 5 bis SO 9, **nun als ein Quartier SO 5 zusammengefasst**. Es werden zwei Baukörper SO 5a und SO 5c, ein Keller SO 5b und zwei Vordächer SO 5c V-w und SO 5c V-o mit Baugrenzen festgesetzt. Die bisher zulässigen Nutzungen (Produktions- und Lagerräume Aufzugtechnik sowie ergänzende Handwerks- und Fertigungsbetriebe für den Aufzugbau, Haustechnik, Außenlager, Verwaltung) werden hierbei vom rechtskräftigen Planstand übernommen, ebenso die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Die Wandhöhen werden mit 8,5 m und die Firsthöhen mit 9,0 m neu definiert. Neben einem begrünten Flachdach sind auch verglaste Tonnendächer zulässig.

## 5. Wesentliche Planungsinhalte

### 5.1 Städtebauliche Aspekte

Die vorliegende Bauleitplanung wird auf einen ansässigen, regional tätigen Gewerbetreibenden aus dem Aufzug-Gewerbe mit Schwerpunkt auf Metallverarbeitung abgestimmt. In Vorgesprächen mit dem Landratsamt Dachau wird die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Aufzugtechnik“ in Priel als Möglichkeit gesehen, eine moderate Modernisierung zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit der derzeitigen Nutzungen wird nicht eingeschränkt und bleibt weiterhin bestehen.

Es wird sowohl für den Bereich der 1. Änderung mit zwei neu zu errichtenden Betriebsgebäuden einschließlich – wie bisher – zwei sog. Betriebseiterwohnungen (ges. 0,45 ha), als auch für die 2020 erfolgte Betriebserweiterung mit Wohngebäude (ges. 0,75 ha) ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen, hier mit der Zweckbestimmung „Aufzugtechnik“. Ergänzend sind Handwerks- und Fertigungsbetriebe für den Aufzugbau zulässig. In den Quartieren SO 4 und SO 5 ist eine Wohnnutzung geplant bzw. bestehend. **Das Baugebiet wird in fünf Quartiere SO 1 bis SO 5 gegliedert.**

Im Quartier SO 5 ist neben einer Produktions- und Lagerhalle Aufzugtechnik sowie ergänzenden Handwerks- und Fertigungsbetrieben für den Aufzugbau, der Verwaltung Aufzugtechnik, Lagerräumen und Haustechnik sowie mehreren Außenlagern auch eine Wohnnutzung (zwei Wohneinheiten, jeweils bis maximal 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) festgesetzt.

Im Quartier SO 4 ist nur Wohnnutzung zulässig. Die Maßgabe, dass das Wohngebäude im Quartier SO 4 erst genutzt und bezogen werden darf, wenn sowohl das Verwaltungsgebäude samt Zwischenbau als auch die Produktions- und Lagerhalle mit Außenanlagen fertiggestellt und nutzungsbereit sind, wird in den Durchführungsvertrag zum VEP aufgenommen. Die Bauausführung darf zeitgleich, jedoch der Baufortschritt der gewerblichen Baukörper muss vorrangig erfolgen. Die jeweiligen Baufortschritte sind vom Vorhabenträger bei der Gemeinde anzuzeigen und von der Gemeinde freizugeben (Baubeginn, Rohbau und Bezugfertigkeit).

#### ■ Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im **Sondergebiet** mittels Baugrenzen und **Wandhöhen** (WH = Schnittkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und **Firsthöhen** (FH) in Meter definiert. Die Wandhöhen sind im Quartier SO 1 mit maximal 7,8 m, im Quartier SO 2 mit bis zu 3,8 m, im Quartier SO 3 mit maximal 9,5 m und im Quartier SO 4 mit bis zu 8,5 m festgesetzt. Auf Grund der Gebäudeausbildung mit Flachdach in den Quartieren SO 1 bis SO 4 werden hier keine Firsthöhen angegeben.

Im Geltungsbereich wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten und der Ausweisung als Sondergebiet wird hier die Grundfläche (GR) der Hauptbaukörper zusammen mit den jeweilig zulässigen Nutzungen für jedes Quartier konkretisiert (siehe Nutzungsschablone Planzeichen 7.1.). Die **Grundfläche** wird durch die Außenmaße der baulichen Anlagen und die Projektion wesentlich auskragender Bauteile, sowie Terrassen definiert. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände bis zu einer Tiefe bis zu 1,50 m werden bei der Berechnung der Grundfläche für das Hauptgebäude nicht berücksichtigt (siehe textliche Festsetzung 0.1.2.1).

Es sind **Überschreitungen der Grundfläche** durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem **maximalen Höchstwert von 0,8** zulässig. Somit wird hier der Maximalwert von 0,8, wie auch bei vergleichbaren Gewerbegebieten ermöglicht. Der Nachweis einer maximalen Versiegelung von 80 % bzw. mindestens 20 % Grünflächenanteil ist hierbei im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens **über den gesamten Geltungsbereich** zu ermitteln. Eine Konkretisierung auf die einzelnen neun Quartiere würde hier zu einer unnötigen Härte in Bezug auf die Nutzungsverteilung und Gebäudesituierung führen, da hier Zwangspunkte (interne Nutzungsverteilung und Betriebsabläufe, Lärmkontingente, Gebäudehöhen) durch die Gliederung der Bauflächen bestehen.

Es werden für die einzelnen Quartiere folgende **zulässige Nutzungen** festgesetzt (siehe Nutzungsschablone Planzeichen 7.1):

SO 1: Verwaltung und Ausstellung Aufzugtechnik, Lagerräume und Haustechnik

SO 2: Sozialbereich und Aufenthaltsraum, Haustechnik, Dachterrasse

SO 3: Produktions- und Lagerhalle Aufzugtechnik

SO 4: Wohnen, Lager, Haustechnik, Nebenräume

SO 5: Produktions- und Lagerhalle Aufzugtechnik sowie ergänzende Handwerks- und Fertigungsbetriebe für den Aufzugbau, Verwaltung Aufzugtechnik, Lagerräume, Haustechnik Wohnen und Außenlager.

Im Quartier SO 5 wird eine Wandhöhe von 8,5 m und eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Auch zwei Vordächer SO 5c V-o und SO 5c V-w werden definiert. Für die Baugrenze Gebäude SO 5b werden auf Grund der ausschließlichen Zulässigkeit eines Untergeschosses (U) keine Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

**Bezugshöhe** für sämtliche Quartiere ist die **Höhenkote 512,7 müNN** (siehe Planzeichen 8.2). Es werden sowohl für die Neubauten im Quartier SO 5, als auch für die Gebäude in den Quartieren SO 1 bis SO 4 maximal zulässige Grundflächen (GR) in m<sup>2</sup> für die Hauptbaukörper festgesetzt (siehe Planzeichen 2.2.3).

Mit Planzeichen 2.1.1 wird die maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt. Im Quartier SO 2 wird ein eingeschossiger Bau mit Flachdach und Dachterrasse festgelegt.

Als **Dachformen** sind bei der Neubebauung in den Quartieren SO 1 bis SO 4 ausschließlich Flachdach (mit Begrünung, Kies oder harter Bedachung) zulässig. Im Quartier SO 4 ist vollflächig ein Gründach anzulegen, bei den Quartieren SO 1 bis SO 3 sind mindestens 70 % der Dachflächen als Dachbegrünung herzustellen (Bezugsgröße ist die Summe der Dachflächen SO 1 + SO 2 + SO 3).

Im Quartier SO 5 sind Flachdächer und verglaste Tonnendächer zulässig. Diese sind als Gründächer, Kies oder harte Bedachung herzustellen. Hierbei sind 50 % der Dachflächen als Gründach auszubilden (Bezugsgröße ist die Summe der Dachflächen SO 5a und SO 5c).

Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe (siehe Ziffer 7.1) darf ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Spänelager, Abluft-/ Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.1).

Wohnnutzungen sind ausschließlich in den Quartieren SO 4 und SO 5 zulässig. Für die Quartiere SO 4 und SO 5 gelten die jeweils festgesetzten **Wohneinheiten**. Diese sind als maximal zulässige Werte zu verstehen. Im Quartier SO 4 ist eine Wohneinheit für den Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig.

Im Quartier SO 5, hier im Gebäude SO 5a, sind zwei Wohneinheiten mit jeweils maximal 132 m<sup>2</sup> für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig (vgl. textliche Festsetzung 0.1.2.3). Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen, wobei Terrassen und Loggien nicht dazuzählen.

#### ■ Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der jeweiligen im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (siehe planliche Festsetzungen Ziffern 7.4 und 7.5) und innerhalb der Baugrenzen zu errichten, außer diese sind unter 75 m<sup>3</sup> umbauter Raum. Ebenso sind Terrassenüberdachungen mit

einer Fläche bis 30 m<sup>2</sup> unabhängig von der Tiefe zulässig verwendbar (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.3).

Bei Garagen ist zwischen Tor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5 m zur Straße hin, zur Straße hin nicht eingezäunt, freizuhalten. Als Dachneigung sind Flachdach (mit Begrünung, Kies oder harte Bedachung) sowie Sattel- und Pultdach mit 5 - 40° zulässig. Bei Pultdächern sind Ziegel-, Blech- und Titanzinkbedachungen, bei Satteldächern nur Ziegelbedachungen verwendbar (siehe textliche Festsetzung 0.1.4). Photovoltaik-Anlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

Unter den Fahrflächen im Bereich der Quartiere SO 3 und SO 5 werden unterirdische Nebenanlagen festgesetzt. Diese werden z.B. für Versorgungsanlagen, Tankbehälter oder Entwässerungseinrichtungen benötigt. Beim Keller SO 5b handelt es sich vorwiegend um Lagerräume. Es ist eine Unterkellerung der geplanten Garage des Wohnhauses im Quartier SO 4 als unterirdische Nebenanlage z.B. für Klimatechnik, Lagerräume u.v.m. zulässig. Hierdurch wird ein weiterer Beitrag zum Flächensparen ermöglicht.

#### ■ Geländeverlauf

Im nördlichen Teilbereich (= SO 5) auf Fl.Nr. 757, Gemarkung Eisolzried, sind Aufschüttungen außerhalb der Baugrenzen und festgesetzten Nebenanlagen unzulässig. Abgrabungen sind bis zu 1,5 m zulässig. Bezugshöhe ist hier 513,5 müNN (siehe textliche Festsetzung 0.1.8).

Im südlichen Teilbereich (= SO 1 bis SO 4) auf Fl.Nr. 756, Gemarkung Eisolzried, sind Aufschüttungen bis 1,5 m zulässig. Abgrabungen sind hier unzulässig. Bezugshöhe für die Aufschüttungen im südlichen Teilbereich ist die Höhenkote 510,5 müNN.

#### ■ Einfriedungen

Es sind Metallzaun, verzinkter Maschendrahtzaun oder verputzte Mauern zulässig. Zum Straßenraum hin ist eine maximale Höhe von 1,2 m zulässig, an den straßenabgewandten Grenzen bis zu 2,0 m. Bezugshöhe ist die Straßen bzw. Gehsteigoberkante bzw. bei straßenabgewandten Flächen die Bezugshöhe 512,7 müNN. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist zu gewährleisten. Es ist ein Abstand von 0,15 m zwischen Zaun und Geländeoberkante einzuhalten. Der Zaun ist am Südrand des Geltungsbereichs in einem Mindestabstand von 2 m zum Feldweg zu führen und ist hier mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zumindest punktuell zu begrünen. Sockel sind nicht zulässig (siehe textliche Festsetzungen unter 0.1.1).

An der Süd- und teilweise der Ostseite der Quartiere SO 1, SO 2 und SO 3 sind mit Planzeichen 7.6 Mauern / Stützmauern außerhalb der Baugrenzen der Hauptbaukörper festgesetzt. Ebenso sind an der Nordost-, Nord- und Nordwestseite des Geltungsbereichs die bestehenden Einfriedungen (Mauern) durch Festsetzungen definiert. An der Südseite des sog. „Baufensters „Terrasse und Physiobecken“ des geplanten Wohnhauses im Quartier SO 4 ist eine freistehende Mauer (hier Sport- und Sichtschutzwand) mit einer maximalen Höhe von 3,40 m zulässig.

#### ■ Erneuerbare Energien

Von der Verwendung erneuerbarer Energien, v. a. der Solarenergie, ist auszugehen. Neben inzwischen verbreiteten Nutzungen, v. a. Sonnenkollektoren und Dach-Photovoltaikanlagen, sind weitere Prinzipien, wie Passiv-Häuser, Kraft-Wärme-Kopplung und Erdwärmesonden erwünscht. Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Unter anderem besteht die Möglichkeit Erdwärmesonden zu erstellen, die jedoch eines wasserrechtlichen Verfahrens nach Art. 17 Bayerisches Wassergesetz bedürfen. Die erforderlichen Mindestabstände von Erdwärmesonden zueinander, bzw. zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, sowie die Anforderungen an Planung, Herstellung und Betrieb gemäß dem Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“ sind einzuhalten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, z. B. über horizontal verlegte Erdwärmekollektoren (siehe textlicher Hinweis 0.9)

#### ■ Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Sie haben sich in Maßstab, Form, Farbgebung und Anbringungsart dem Bauwerk sowie dem Landschafts-, Orts- und Straßenbild anzupassen und dem umgebenden Gebäudebestand unterzuordnen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Beleuchtungen sind so zu installieren, dass eine Blendwirkung für die Kreisstraße DAH 5 ausgeschlossen ist. Die Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren. An der Hallenfassade Nord sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von ca. 3,0 x 2,5 m und am Zwischenbau Nord bis zu einer Größe von ca. 2,0 x 1,5 m zulässig.

Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffallend wechselnde Werbeanlagen und Laufschriften. Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen sind so anzuordnen und anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auftreten.

Die verwendeten Beleuchtungskörper für die Beleuchtung im Sondergebiet bei Nacht müssen eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen). Dies ist zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen. (siehe textliche Festsetzung 0.1.5).

#### ■ städtebauliche Gesamtbeurteilung

Zusammenfassend stellt das Sondergebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle bauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche Erschließung dar. Es wird die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie die Ansiedlung und Erhaltung von Nutzungen in Priel ermöglicht. Die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum für den Betriebsleiter im bestehenden dörflichen Siedlungsgefüge ist hierbei besonders zu beachten. Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- des Immissionsschutzes auf umgebende Nutzungen (vgl. Schallgutachten),
- der Regelung des Wasserabflusses,
- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung (im Nordteil Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung),
- differenzierte Gebäudestellung (Anordnung der Baugrenzen) mit Abstufungen der Gebäude (siehe Baugrenzen, Wandhöhen, u. a.),
- Wahrung des städtebaulichen Gesamtgefüges (Dorfcharakter, Orts- und Landschaftsbild), moderate Erweiterung bei gleichzeitigem Einfügen eines modernen schlichten Baukörpers.

## 5.2 Erschließung

Die **Erschließung** des Sondergebietes erfolgt über die bestehende Betriebseinfahrt (vgl. Planzeichen 4.3). Diese erfolgt direkt von der Eisolzrieder Straße (= Kreisstraße DAH 5). Weitere Ein- und Ausfahrten auf das Betriebsgelände sind unzulässig. Diese Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind mit Planzeichen 4.4 gekennzeichnet. Der Verkehr im Sondergebiet erfolgt grundsätzlich über private Verkehrs- und Erschließungsflächen einschließlich einer Wende- und Rangierfläche für LKW mit 24 m Durchmesser.

Die Kreisstraße DAH 5 ermöglicht eine Verkehrsanbindung nach Osten über Eisolzried, Bergkirchen und Günding nach Dachau bzw. über Eisolzried und GADA zur Autobahnanschlussstelle 78 Dachau / Fürstenfeldbruck. Richtung Westen stellt die Kreisstraße DAH 5 über die Orte Lauterbach und Einsbach einen Anschluss an die Nachbargemeinde Sulzemoos her. Die auf Höhe des Planungsgebietes abzweigende Kreisstraße DAH 10 führt nach Norden Richtung Kreuzholzhausen.

## 5.3 Grünordnerische Aspekte

Ziel der **grünordnerischen Festsetzungen** ist es eine Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft zu erzielen sowie die Ortsrandlage mit dem Aufbau eines langfristigen Siedlungsrandes im Süden und Westen. Hierbei werden charakteristische Elemente des Naturraumes (Einzelbäume und Hecken) aufgegriffen. Es wird nach Möglichkeit versucht **Bestandsbäume** zu erhalten. Diese werden mit Planzeichen 6.2 festgesetzt. Im Zuge der Planung und den dazu nötigen Erschließungsflächen / Stellplätzen müssen insgesamt **neun Großbäume gerodet** werden (siehe Planzeichen 6.3). Des Weiteren sind **14 neu zu pflanzende Großbäume für die Stellplätze** entsprechend der textlichen Festsetzung 0.2.2.1 zu erbringen.

Insgesamt **25 neu zu pflanzenden Großbäume** werden in den privaten Grünflächen und als Baumreihe entlang der Eisolzrieder Straße mit je Baumstandort 12 m<sup>3</sup> Pflanzsubstrat, i. d. R. 8 m<sup>2</sup> durchwurzelbare Bodenfläche bzw. tragschichtfähiges Substrat mit 1,5 m Tiefe vorgegeben (siehe Planzeichen 6.1). Zusätzlich werden private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zuordnung als Randeingrünung von Gewerbe (hier v.a. extensive Wiesen) oder Wohnumfeld (gärtnerisch genutzt, Freisitz, Rasenflächen) lagegenau festgesetzt (siehe Planzeichen 6.4). Der Grünstreifen südlich des Quartiers SO 3 wird punktuell mit heimischen, standortgerechten Sträuchern bepflanzt. Die geplante Zaunanlage hat sich hier in das Landschaftsbild einzufügen und begrünt werden. An der Westseite des Geltungsbereichs ist **im SO 5** eine Rand-Eingrünung – hier als Ortsrand – herzustellen (siehe Planzeichen 6.6).

Die **Grenzabstände** zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verschattung (2 m Abstand zum ersten Strauch) und die Auswirkungen des Laubfalls.

Der Hinweis, dass **Freisitze oder sonstige versiegelte Flächen nicht als private Grünfläche** gemäß Festsetzung 0.2.2.1 herangezogen werden können, ist im Rahmen des **Baugenehmigungsverfahrens** zu beachten.

Dem **Belang „Natur und Landschaft“** wird auf vielfältige Weise Rechnung getragen, insbesondere durch die private Ortsrandeingrünung an der Westseite und dem Erhalt und der Fortsetzung der Baumreihe an der Eisolzrieder Straße. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden (siehe Seite 16 der Begründung und textliche Festsetzung 0.2.1.1 und 0.2.1.3).

Gleichzeitig wird dem **Schutzgut Wasser** durch die gezielte Festsetzung einer privaten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – hier extensive Wiesen mit Retentionsraum zur Regenwasserrückhaltung (naturnahe Wiesen-Mulden, autochthone Ansaat) – an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches Rechnung getragen (siehe Planzeichen 6.5). Ebenso wird dies durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Dachflächen im SO 1, SO 2 und SO 3 sowie vollflächig im SO 4 (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.3) gewürdigt.

Bei der Schaffung von artenreichen Feuchtstandorten mit einem hohen ökologischen Wert, u. a. für Insekten, ist insbesondere **Sorgfalt bei der naturnahen Geländegestaltung der Rückhalteflächen für Niederschlagswasser** zu gewährleisten, hier mit autochthoner Ansaat.

Nachstehend sind die wesentlichen Festsetzungen zusammengestellt. In Klammer stehen jeweils die Planzeichen bzw. Textlichen Festsetzungen:

- mindestens 20 % Grünflächenanteil der Grundstückfläche im Sondergebiet (vgl. 0.2.2.1),
- Festsetzung einer Randeingrünung (vgl. 6.6): Als Mindestgröße sind Heckenpflanzen bzw. verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt (siehe 0.2.3),
- Einfriedung ohne Sockel mit Erhalt der Durchlässigkeit für Kleintiere (vgl. 0.1.1.3),
- wasserdurchlässige Befestigungen für untergeordnete Verkehrsflächen / Stellplätze (siehe 0.1.6.2),
- Neupflanzungen und Nachpflanzungen ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach Artenliste (siehe Festsetzungen 0.2.1.1, 0.2.1.2 und 0.2.1.3),
- Erhalt von Gehölzen (siehe Festsetzung 0.2.1.2),
- Beschränkung der Aufschüttungen auf 1,5 m im Bereich der Flurnummer 756. Unzulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Fl.Nr. 757 (vgl. 0.1.8).

## **6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB**

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit ernsthaft in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 5, 6.2, 8 und 9.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich errechnet sich nahezu vollständig eine Einstufung in **Bestandskategorie I**. Nur die **Hecke** im Südwesten sowie die Ziersträucher und Laubbäume am Nordrand des Intensiv-Grünlands sind in **Kategorie II** einzustufen.

Für die Gebäude und Stellplätze des bestehenden Betriebes (**SO 5, gesamt 4.545 m<sup>2</sup>**) ist nach § 1a Abs. 3 BauGB „ein Ausgleich **nicht mehr erforderlich**, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“, siehe Erläuterungen auf Seite 5, Skizze Bestandssituation M 1 :1.000 als Anlage zum Umweltbericht sowie nicht beigefügte Dokumentation der Genehmigungsbescheide im rechtskräftigen vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 105 Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Priel der Gemeinde Bergkirchen vom 07.02.2020.

Der Flächenansatz berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 12.988 m<sup>2</sup> abzüglich der bestehenden Gewerbebebauung auf Fl.Nr. 757 mit bestehenden Gebäuden, Lager-, Fahr- und Stellplatzflächen sowie Wohnhaus (= Nordteil, 4.545 m<sup>2</sup>). Hieraus ergeben sich 8.443 m<sup>2</sup>. Zudem sind auf Fl.Nr. 756 weitere 1.308 m<sup>2</sup> „Überlappung“ abzuziehen, die unverändert erhalten bleiben (bestehende Zufahrt, alter Pferdestall mit Umfeld und Hecke im Südwesten). Dementsprechend beläuft sich die Eingriffsfläche auf 7.135 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geplanten Gewerbebebauung mit jeweils festgesetzten Grundflächen (GR) lässt sich eine GRZ von durchweg über 0,35 erwarten. Es ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben, der die gesamte Eingriffsfläche Typ A zuordnet. **Auch erhöht sich die Dichte bzw. GRZ nicht. Somit gilt die bisherige Eingriffs- / Ausgleichbilanz auch für die 1. Änderung unverändert weiter. Durch die 1. Änderung entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.**

Gesamtfläche des Baugebietes = Geltungsbereich 12.988 m<sup>2</sup>  
abzüglich bestehendes Betriebsgelände und Flächen, in denen kein Eingriff stattfindet - 5.853 m<sup>2</sup>

**Eingriffsfläche gesamt 7.135 m<sup>2</sup>**

Für die Kombinationen sind folgende Faktor-Spannen angegeben: **A I: 0,3 – 0,6 und A II: 0,8 – 1,0**. Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die Qualität der Planung und die Ausgleichbarkeit des Eingriffs berücksichtigt. Aufgrund der vielfältigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.5), sind im vorliegenden Fall die Kompensationsfaktoren jeweils **knapp über dem Mindestwert** zu wählen, hier jeweils um den Wert 0,05 über dem Mindestwert. Hieraus ergeben sich die **Kompensationsfaktoren** von **0,35** für die **Kombination A I** und von **0,85** für die **Kombination A II**. Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt unter Berücksichtigung der gegebenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, hier v. a. dem festgesetzten Gründach auf mindestens 70 % der Dachflächen und den Großbaumpflanzungen (detaillierte Auflistung siehe Kapitel 5.5). Bezogen auf die Eingriffsfläche von **7.135 m<sup>2</sup>** entfallen **6.785 m<sup>2</sup>** auf die Kategorie **A I** und **350 m<sup>2</sup>** auf die Kategorie **A II**. Setzt man die oben genannten Kompensationsfaktoren an, so errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 2.673 m<sup>2</sup>** auf Bebauungsplanebene.

#### **Berechnung des Ausgleichsbedarfs**

Kombination <b>A I</b>	6.785 m <sup>2</sup>	x Faktor <b>0,35</b>	= 2.375 m <sup>2</sup>
Kombination <b>A II</b>	350 m <sup>2</sup>	x Faktor <b>0,85</b>	= 298 m <sup>2</sup>
<b>zu leistender Ausgleichsbedarf gesamt</b>			<b>2.673 m<sup>2</sup></b>

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Daher ist der neu entstehende Ausgleichsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan von 2.673 m<sup>2</sup> auf externen Ausgleichsflächen zu leisten. Der Ausgleichsbedarf wird **extern auf der Fl.Nr. 1380/49, Gemarkung Überacker**, Gemeinde Maisach im Landkreis Fürstentfeldbruck erbracht. Als **Entwicklungsziel** wird ein Lebensraumkomplex aus Moor-Gehölzen, Feuchtwiesen und naturnahen Gewässern vorgegeben. Es erfolgt eine Aufwertung einer ca. 2.800 m<sup>2</sup> großen Teilfläche (bisher Intensiv-Grünland bzw. Krautfluren) auf Fl.Nr. 1380/49, Gemarkung Überacker, Gemeinde Maisach im Landkreis Fürstentfeldbruck (Anerkennungsfaktor 1,0). Das Ausgleichskonzept M 1 : 1.000 mit detaillierten Aussagen zu Herstellung und Pflege ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

**Die durch die 1. Änderung verursachten Eingriffe** (Gebäudeabriss und Neubau von zwei Gebäudekörpern mit dazwischenliegenden Keller) bringen nur **minimale Veränderungen** mit sich, auch wenn rechnerisch die Baugrenze um 414 m<sup>2</sup> größer wird. Außenlagerflächen, Fahrbewegungen im Freien, PKW-Stellplätze und die Schallauswirkungen bleiben ebenfalls nahezu unverändert. Nur die privaten Grünflächen inklusive dem privat genutzte Gartenbereich verringert sich um 159 m<sup>2</sup> von 596 m<sup>2</sup> auf 437 m<sup>2</sup> in der 1. Änderung.

Die **wesentlichen Auswirkungen der 1. Änderung** liegen beim **Schutzgut Mensch**, v. a. aufgrund von Lärmemissionen, und sind hier als **mäßig** zu beurteilen. Beim **Schutzgut Landschaft** ist neben der Weiterführung der modernen, eher großmaßstäblichen Bebauung eine Einsehbarkeit von Westen gegeben. Durch die Vorbelastung, u. a. die Lagerflächen im Außenraum, und die Ordnungsfunktion der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft in der Zusammenschau jedoch nur als **gering** zu bewerten.

Im **Bereich Boden** erfolgt auf den inzwischen nahezu vollflächig bebauten bzw. versiegelten Betriebsflächen **eine Art Nachverdichtung**. Daher die Einstufung **gering**. Für das Schutzgut **Fläche / Nachhaltigkeit** erfolgt aufgrund der dichten Bebauung unter Berücksichtigung des Einbezuges bestehender Flächen sowie der gemeinsamen Erschließung ebenfalls eine Einstufung als **gering**.

Die Auswirkungen durch die **Neubebauung im SO 5** auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält kaum floristisch bedeutsame Landschaftselemente, lediglich zwei Heckenstrukturen mit bis 15 m hohen Laubbäumen. Das Planungsgebiet stellt einen untergeordneten Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar, da das Gebiet unmittelbar an den bestehenden Betrieb angrenzt.

Vor Abriss der Bestandsgebäude ist eine Begehung durch einen Experten, i.d.R. einen Tierökologen, durchzuführen, um ein Vorkommen von Fledermausarten und gebäudebrütenden Vogelarten ausschließen zu können. Dies ist zu dokumentieren. Evtl. erforderlich werdende Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nachzuweisen. Vorsorglich wird der Hinweis in das Planzeichen 7.8 „zu entfernende Gebäude“ integriert. Ein Tierökologe ist bereits mit der Untersuchung beauftragt. Von diesem liegt folgende Aussage siehe 5-seitige Anlage mit Fotodokumentation zum Umweltbericht, vor:

*„Ich war am Montag, 19.02.2024 in Priel bei der Firma Butz und habe die abzubrechenden Gebäude auf Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter untersucht. Für Fledermäuse waren keine Quartiermöglichkeiten vorhanden.*

*Für Gebäudebrüter sind potenzielle Nistmöglichkeiten am alten Lager, am Anbau der alten Produktion und am Wohnhaus auf Balken oder Brettern sowie in einer Kletterpflanze am Wohnhaus vorhanden. Bei kurzfristigem Abbruch sind Brutvögel noch nicht betroffen. Die Kletterpflanze sollte bis Ende Februar abgeschnitten werden. Bei einem Abbruch der Gebäude ab März sollten Vergrämuungsmaßnahmen an den potenziellen Brutplätzen z.B. durch Abdecken der Nischen durchgeführt werden. Quartiere an Bäumen sind nicht betroffen.*

*Da es sich bei den potenziellen Brutvogelarten um häufige sogenannte Allerweltsvögel handelt, sind mit der Beseitigung von Brutplätzen keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Weitere Maßnahmen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.“*

Somit ist die Anforderung entsprechend der planlichen Festsetzung 7.8 umgesetzt und erfüllt.

Es ist eine Brutstätte von Turmfalken (saP-relevante Art) im ehemaligen Pferdestall nachgewiesen. Diese Brutstätte wird jedoch nicht verändert oder erheblich negativ beeinträchtigt. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit 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** von den Bauleitplanungen betroffen. Die betreffenden Auswirkungen der Bauleitplanung 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 (DAH 5, DAH 10, A 8), die landwirtschaftlichen Flächen und die Gehöfte mit Tierhaltung, v. a. durch Lärm und weitere Immissionen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan **Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Nr. 105 Priel 1. Änderung** der Gemeinde Bergkirchen **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Nr. 105 Priel 1. Änderung der Gemeinde Bergkirchen** wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung 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 durch** die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Nr. 105 Priel 1. Änderung der Gemeinde Bergkirchen** Priel sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

## 7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Es liegen keinerlei Fließ- oder Stillgewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Ein bestehender Regenwasserkanal (DN 500) durchkreuzt den Geltungsbereich von Norden nach Süden im Bereich der Quarriere SO 1, SO 2, SO 3 und SO 5 (siehe Planzeichen 5.1). Dieser dient der Entwässerung der Kreisstraße DAH 5 und wird über ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bergkirchen dinglich gesichert (nicht lagegenau, Umlegungen zulässig, siehe Planzeichen 7.9). Ca. 160 m nördlich der bestehenden Einleitstelle in den Prieler Graben und ca. 190 m nördlich des Geltungsbereichs beginnt das Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210773300336 „Bergkirchen, Br. Kreuzholzhausen“. Der **Prieler Graben** fließt weg vom Trinkwasserschutzgebiet nach Süden Richtung Maisach (Gewässer III. Ordnung). Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG, [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) liegt die östliche Hälfte des Geltungsbereichs im wassersensiblen Bereich. Im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Laut Landesmessnetz Grundwasserstand ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) befindet sich das Planungsgebiet zwischen zwei Grundwassermessstellen bei 491,10 müNN westlich und 488,62 müNN südöstlich, nahezu mittig. Es ergibt sich ein Grundwasserspiegel (mittlerer Wasserstand) von 489,7 müNN. Die Geländehöhe fällt von 514 auf 509 müNN ab. Somit beträgt der **Grundwasserflurabstand** mind. **19 m**.

Durch die großzügige Anlage von privaten Grünflächen, der Randeingrünung am Westrand des SO 9 sowie Ostrand des SO 4, der Dachbegrünung auf mind. 70 % der Neubauten (SO 1 bis SO 4) und der Anlage einer naturnahen Wiesenmulde als Retentionsraum wird dem Gesichtspunkt der Oberflächenwasserrückhaltung eine besondere Gewichtung verliehen. Es ist auch bei der Lage in einem Taleinzug (Senke) und der nahezu ebenen Topographie von keiner erheblichen Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszugehen, trotz des angrenzenden relativ steilen Gegenhangs im Süden. Zum Schutz von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ist die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses bei Neubauten mind. 25 cm über Straßenoberkante bzw. über Gelände herzustellen (siehe textliche Festsetzung 0.1.7). Hierzu gehören auch z. B. Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen. Auf den einzelnen Grundstücken ist die Oberfläche so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

Es wurde im Auftrag der Gemeinde Bergkirchen mit Datum vom 23. April 2018 ein Wasserrechtsantrag für ein Wasserrechtsverfahren zur Regenwassereinleitungen im OT Priel durch das Ingenieurbüro Wipfler PLAN – Köpf Planungsgesellschaft mbH, Niederlassung Planegg, Frauenhoferstraße 22, 82152 Planegg, erstellt. Zweck des Vorhabens der Gemeinde Bergkirchen ist die Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung für die **Einleitung von Niederschlagswasser** aus dem Ortsteil Priel in den Prieler Graben. Die zu beantragende Gewässerbenutzung dient der Beseitigung des über Regenwasserkanäle gesammelten Niederschlagswassers. Der inzwischen genehmigte Antrag liegt den zuständigen Fachbehörden vor. Eine „Übersicht der Niederschlags-Entwässerung SW RW auf dem Grundstück M 1 : 200“ vom 17.07.2019, Hoch<sup>3</sup> Gewerbebau, Sonnenstraße 6, 85764 Oberschleißheim Dipl.Ing. Architekt (TH) Michael Schings, liegt der Begründung im Anhang bei.

Im Rahmen der Vorhaben und Erschließungsplanung wurde die **Schmutzwasserentsorgung** mit Neuanlage eines Schmutzwasserkanals Richtung Palsweis durch das Planungsbüro Niedenzu, 93080 Pentling berechnet. Die beiden Pläne „Lageplan Pumpstation“ M 1 : 1.000/ M 1 : 200 und „Längsschnitt PW-Anschluss Palsweis“ M 1 : 1.000 / M 1 : 100 [waren der Begründung zum rechtskäftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Priel vom 07.02.2020 im Anhang beigefügt.](#)

## 8. Ver- und Entsorgung

### Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber Bayernwerk AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Je nach Leistungsbedarf kann die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu si-

chern ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschlitzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die in der Abbildung Übersichtsplan – Lage der Leitungstrassen – Stand 2019 – auf Seite 15 dargestellten Mittelspannungs-Kabel (rot strichliert) und Niederspannungs-Kabel (türkis strichliert) liegen nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 105. Lediglich die dargestellte Niederspannungs-Freileitung (türkis) versorgt die Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 757 über Dachständerbauweise mit Strom. Die Baumstandorte der mit Planzeichen 6.1 zu pflanzenden Großbäume in den privaten Grünflächen halten einen Abstand von mindesten 2,5 m zu den vorhandenen Leitungstrassen ein und sind lagegenau umzusetzen.



Übersichtsplan – Lage der Leitungstrassen – Stand 2019 – (ohne Maßstab)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird je nach Stationstyp eine Größe zwischen 18 m<sup>2</sup> und 35 m<sup>2</sup> benötigt, welche durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. In Bezug auf die Ermöglichung einer Trafostation wird die textliche Festsetzung 0.2.2.1 entsprechend ergänzt, so dass Trafostationen bis zu einer Größe von bis zu 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis zu 5 m entsprechend Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 b) BayBO außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

### **Gasversorgung**

Bisher besteht keine Gasversorgung.

### **Fernmeldeanlagen**

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind im Planungsbereich vorhanden.

### Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Wasserzweckverband Sulzemoos-Arn-  
bach sichergestellt. Die Bestandgebäude auf Fl.Nr. 757 werden derzeit mit einer „Pe 2-Zoll“ Hausan-  
schlussleitung versorgt.

### Löschwasserversorgung

Es sind **drei Hydranten im Umfeld** des Geltungsbereichs vorhanden. Es besteht in ca. 20 m Abstand  
ein Oberflurhydrant direkt nordöstlich des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 743, Gemarkung Eisolzried, und  
zwischen dem Gehweg und dem Grundstück der neu erbauten Hs.Nr. 5 jetzt noch ein weiterer Ober-  
flurhydrant sowie ein Unterflurhydrant ca. 110 m östlich auf der Fl.Nr. 753, Gemarkung Eisolzried. Aus  
den Hydranten kann eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/h entnommen werden. Die Menge ist auf einen Zeitraum  
von über 2 Stunden gesichert.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung  
und ist dementsprechend zu ermitteln. Der für den vorliegenden Bereich ermittelte Löschwasserbedarf  
von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über mindestens zwei Stunden wurden von Herrn Schwantner, Zweckverband  
der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arn-  
bach mit E-Mail vom 11.01.2024 bestätigt.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Per-  
sonen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der  
öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die  
erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m<sup>3</sup>/h ermöglichen. Dar-  
über hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Lauflinie herangezogen  
werden.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

### Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet soll in Zukunft im **Trennsystem** erschlossen werden. Das zukünftig anfallende  
Schmutz- und Regenwasser wird getrennt abgeleitet und entsorgt.

In 2019 wurde der **Neubau eines eigenen Schmutzwasserkanals (Druckleitung)** Richtung Palsweis  
vorgesehen. Dieser wird der gesamten Schmutzwasserentsorgung im Geltungsbereich dienen. Hierzu  
liegt dem Vorhaben.- und Erschließungsplan (VEP) mit den Plänen Lageplan Pumpstation – M 1 : 1.000/  
M 1 : 200 und Längsschnitt PW – Anschluss Palsweis – M 1 : 1.000/ M 1 : 100, beide vom 24.04.2019,  
Planungsbüro Niedenzu, Jahnstraße 22a, 93080 Pentling Dipl.Ing. (FH) Martin Niedenzu, Beratender  
Ingenieur BaylKa, bereits eine Detailplanung vor, deren Umsetzung über den Durchführungsvertrag  
sichergestellt wird. Hierbei sind die sehr stark wechselnden Abwassermengen im Wochenverlauf zu  
berücksichtigen. Diese variieren von unter 0,25 m<sup>3</sup>/h am Wochenende (nur Wohnnutzung) über 0,5 m<sup>3</sup>/h  
bei 60 Mitarbeitern (wochentags) und werden auf max. 3 m<sup>3</sup>/h für die Zukunft großzügig ausgelegt.

Das **Regenwasser** wird weiterhin **gedrosselt in den Prieler Graben** im Osten eingeleitet. Die Nieder-  
schlagswasserbeseitigung ist auf dem Baugrundstück oberflächennah zu versickern. Entsprechende  
Retentionsflächen sind im Baugebiet mit Festsetzung 6.5 am Südrand auf rund 500 m<sup>2</sup> Fläche vorge-  
sehen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach NWFreiV und TRENGW zu erstellen.

Für die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrundeliegende Objektplanung wurde mit Datum vom  
26.06.2019 ein **Gutachten zur Dimensionierung der Regenwasserrückhaltung** (Projekt-Nr. P18630)  
durch das Grundbaulabor München GmbH, Lilienthalallee 7, 80807 München erstellt. Es wurden fol-  
gende Aussagen zur Dimensionierung der Entwässerungsanlagen im Geltungsbereich getroffen: In Ka-  
pitel 4.1 wird der Drosselabfluss von 7,6 l/s als Bemessungsgrundlage für die Dimensionierung zuge-  
ordnet. Bei den Mulden ist die Voraussetzung ein geeignetes Oberbodensubstrat (Schichtdicke mindes-  
tens 0,1 m) mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f, \text{Oberboden} = 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ . Unterhalb der Mul-  
den kann das Sickerwasser in geringem Maße versickern. Kapitel 4.3 und 5. kommen zu folgenden  
Ergebnissen: „Die Dimensionierung der Sickermulden und Rückhalteräume erfolgte gemäß DWA-A 138  
Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, und DWA-A117  
Bemessung von Regenrückhalteräumen. Es wurde das Lastfallkonzept unter Ansatz einer Häufigkeit  
des Bemessungsregens von 5 Jahren mit Regenereignissen von 5 Minuten bis 72 Stunden (KOSTRA-  
Daten) angewandt. Die Dimensionierungsblätter der Mulden nach DWA-A138 sind als Anlage 3 beige-  
fügt, die Dimensionierungen der Rückhalteräume nach DWA-A117 sind in der Anlage 4 enthalten. Die  
Mulden erhalten einen Oberbodenauftrag von mind. 0,1 m. In der folgenden Tabelle sind die Eckdaten  
für die aufgeteilten Versickerungsflächen zur Übersicht dargestellt:

Rückhalteraum	A <sub>red</sub> [m <sup>2</sup> ]	Ausbildung	erforderliche Größe der Anlage
V1	183	unterirdischer Rückhalteraum	V=4,2 m <sup>3</sup>
V2	749	Mulde, 0,3 m Einstauhöhe	A=77 m <sup>2</sup> , V=22,8 m <sup>3</sup>

Rückhalteraum	A <sub>red</sub> [m <sup>2</sup> ]	Ausbildung	erforderliche Größe der Anlage
V3	205	Mulde, 0,3 m Einstauhöhe	A=21 m <sup>2</sup> , V=6,2 m <sup>3</sup>
V4	255	Mulde, 0,3 m Einstauhöhe	A=26 m <sup>2</sup> , V=7,8 m <sup>3</sup>
V5	891	Mulde, 0,3 m Einstauhöhe	A=91 m <sup>2</sup> , V=27,1 m <sup>3</sup>
V6	379	unterirdischer Rückhalteraum	V=9,9 m <sup>3</sup>
V7	166	unterirdischer Rückhalteraum	V=4,3 m <sup>3</sup>

Abschließend“ (... Anmerkung: weist das Planungsbüro ...) „auf Folgendes hin:

- Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Gebäuden hat mind. die 1,5-fache Gründungstiefe zu betragen, falls ein dort situiertes unterirdisches Bauteil nicht druckwasserdicht ausgebildet ist.
- Die Situierung der Sickermulden und die Ausführung der Freiflächengefälle sind aufeinander abzustimmen.
- Zum dauerhaft störungsfreien Betrieb bedürfen Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser einer regelmäßigen Revision und Regeneration. Zur Funktionskontrolle ist der Wasserstand in den Mulden während und nach eines Starkregens zu beobachten. Als betriebliche Maßnahmen ist bei den Mulden eine regelmäßige Mahd und Oberflächenreinigung vorzunehmen. Die unterirdischen Rückhalteräume sind nach Bedarf zu spülen.“

Somit ist dem **Nachweis einer gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung Rechnung getragen**. Entsprechend dem Hinweis "Die Situierung der Sickermulden und die Ausführung der Freiflächengefälle sind aufeinander abzustimmen." Bei der Ausführung der **Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung** ist auf eine **naturnahe Gestaltung** und **Wahrung** der im Plan **festgesetzten Baumstandorte** zu achten, was bei der äußerst großzügigen Festsetzung des Flächenumgriffs für die Versickerungsanlagen (Planzeichen 6.5 und 7.4) sehr gut umsetzbar sein sollte.

### Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

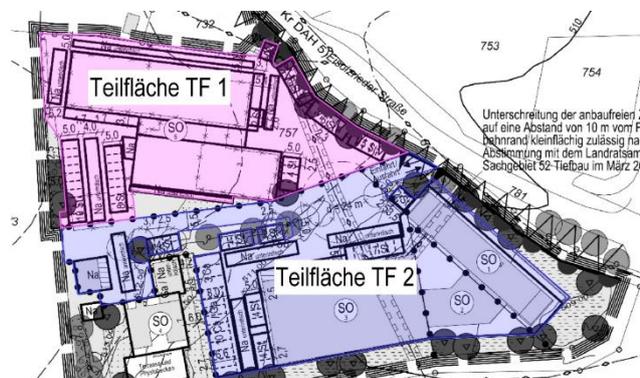
## 9. Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro **Müller-BBM Industry Solutions GmbH**, Helmut-A.Müller Straße 1 - 5, 82152 Planegg bei München, eine **Schalltechnische Untersuchung** Bericht Nr. M178186/01 vom 28.11.2023, 31 Seiten und 8 Seiten Anhang, erstellt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente nach DIN 45691 auf den in der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Teilflächen TF1 und TF2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden: „Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr\*) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr\*) überschreiten.

**Emissionskontingente LEK:** - Teilfläche TF 1 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts (= SO 5)  
 - Teilfläche TF 2 64 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts“

\* die Angaben der Uhrzeit zu den Tag- und Nachtzeiten sind nur zur Erläuterung und nicht Bestandteil der Festsetzung

„Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r,j</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).“



Teilflächen TF 1 und TF 2 gemäß 1. Änderung als Basis der Emissionskontingente zu Festsetzung 0.2.4, siehe schalltechnische Untersuchung, Müller BBM, Bericht Nr. M178186/01 vom 28.11.2023

### Erläuterungen:

Bei den oben festgesetzten Werten handelt es sich um die der Planfläche zugeordneten Emissionskontingente. Durch diese wird eine immissionswirksame Schalleistung definiert, bei deren Einhaltung die

geltenden Immissionsrichtwerte bzw. die festgelegten Planwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können. Der nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelte Beurteilungspegel der auf der Planfläche errichteten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das Immissionskontingent, welches sich aus dem Emissionskontingent ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und / oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.“

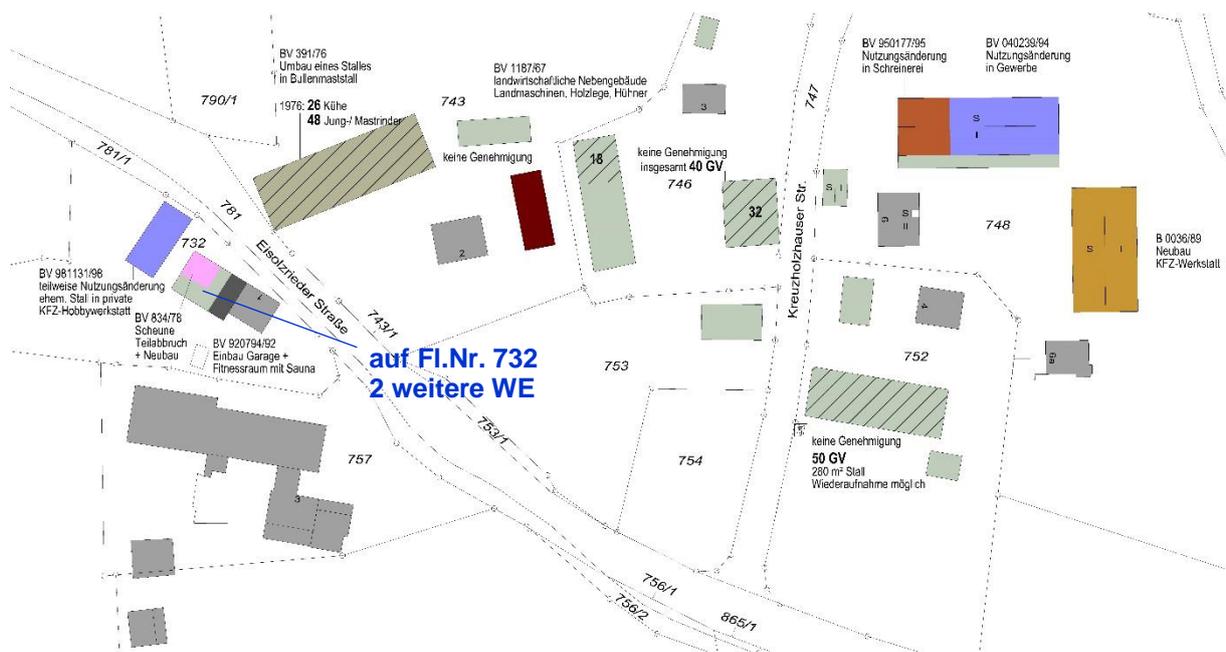
Angedacht ist die „schmutzende“ Stahlbaufertigung in das SO 5 zu verlegen und in der neuen Produktionshalle nur noch saubere Vormontagearbeiten durchzuführen.

Im näheren und weiteren Umkreis des Planungsgebietes ist **kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG** vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.“

**Landwirtschaftliche Immissionen**, insbesondere zeitweise entstehende Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen sind ortsüblich und ebenso wie mögliche Geruchseinwirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe **zu dulden und hinzunehmen**. Die Belastungen entsprechen hierbei **den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar**. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Im Umfeld um den Geltungsbereich besteht noch **ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb** auf der Fl.Nr. 743, Gem. Eisolzried. Dieser hat einen 1976 genehmigten und der Gemeindeverwaltung von Bergkirchen vorliegenden Tierbestand von 24 Kühen und 48 Jung- und Mastrindern. Der kürzest mögliche Abstand zwischen dem neu geplanten Wohnhaus im Geltungsbereich und dem Stallgebäude auf Fl.Nr. 743 liegt an der Südwestecke des Stalles bei 119 m (ca. 40 m zum Geltungsbereich). Dazwischen befindet sich der Bestandsbetrieb des Planungsbegünstigten.

Das zum Geltungsbereich direkt angrenzende ehemalige Gehöft auf der Fl.Nr. 732 wurde bereits stark umgenutzt. Eine Tierhaltung liegt aktuell nicht mehr vor. Es wurde ein genehmigter Teilabbruch und Neubau der ehemaligen Scheune umgesetzt und für das ehemalige Stallgebäude eine Nutzungsänderung in eine private KfZ-Hobbywerkstatt erteilt. **Hier kamen auf der Fl.Nr. 732 inzwischen zudem zwei Wohneinheiten hinzu (Auskunft der Gemeinde Bergkirchen im November 2023).**



Übersicht der Genehmigungsbescheide – landwirtschaftliche Betriebe in Priel – Gemeindeverwaltung Bergkirchen (o.M.)

Für die ehemaligen Hofstellen auf den Fl.Nrn. 746 und 752 liegen der Gemeindeverwaltung Bergkirchen keine Genehmigungen bei den Stall- und Scheunengebäuden vor. Tierbestände sind hier keine mehr vorhanden.

Bei dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb auf der Fl.Nr. 748 wurde das ehemalige Stallgebäude in eine Schreinerei und Gewerbebetrieb umgenutzt. Entsprechende Genehmigungsbescheide liegen der Gemeindeverwaltung Bergkirchen vor.

Nach Abschätzung der Geruchsimmissionen, die durch die umliegenden bestandsgeschützten landwirtschaftlichen Betriebe verursacht werden können, ist mit keinen unzulässigen Immissionen zu rechnen.

## 10. Nachrichtliche Übernahmen

### ■ Anbaufreie Zone

Nach mündlicher Rücksprache der Gemeindeverwaltung mit der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Dachau im März 2018 wurde zugesagt, dass beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 105 Sondergebiet „Aufzugtechnik“ eine kleinflächige Unterschreitung der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße DAH 5 bis auf einen Abstand von 10 m zulässig ist (siehe Planzeichen 7.7). Die Anbauverbotszone betrifft nur die Gebäude. Die bestehenden Stellplätze können weiterhin in der Anbauverbotszone angeordnet werden.

### ■ Altlasten

Hierzu sind keine Aussagen bekannt.

### ■ Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind **keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden**. Das nächstgelegene Bodendenkmal D-1-7733-0265 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Lauterbach und seinen Vorgängerbauten mit Schlosskapelle zur Hl. Familie und zugehörigem Wirtschaftshof“ liegt ca. 950 m westlich in Lauterbach. Laut dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan Bergkirchen (2004) liegt im Ortskern von Priel ein nicht näher bestimmtes Baudenkmal, welches aktuell im Bayerischen Denkmal-Atlas (Zugriff April 2018) nicht mehr dargestellt ist.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Dachau.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannt **Bodendenkmäler** befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen:

#### Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### ■ Anlagenschutzbereich Navigationsanlagen

Im Geltungsbereich sind keine Navigationsanlagen vorhanden. Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb des Anlagenschutzbereiches der Flugsicherungseinrichtung "Maisach DVOR [MAH]". Diese ist im Planausschnitt auf Grund des südwestlichen Abstandes von ca. 380 m nicht mehr dargestellt. Der Anlagenschutzbereich erstreckt sich in Abhängigkeit von der Bauhöhe des Vorhabens bis zu einem Radius von 3 km um den Standort der Flugsicherungseinrichtung. Hierin dürfen Bauwerke ab einer Bauhöhe von 30 m über Grund nicht errichtet werden, da dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden könnten. Im Geltungsbereich sind keine baulichen Anlagen mit einer Höhe von 30 m über Grund vorgesehen. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen liegen weit unter 30 m (siehe Planzeichen 7.1). Es wurde geprüft, ob eine Betroffenheit der Stromversorgung der Flugsicherungsanlage durch die vorliegende Bauleitplanung vorliegt. Nach telefonischen Rückfragen bei der deutschen Flugsicherung GmbH und dem Bundesamt für Flugsicherung konnten keine Aussagen zu den unterirdischen Leitungstrassen gegeben werden. Es wird auf Grund des Abstandes von keiner Betroffenheit ausgegangen. Eine detailliertere Lagebeschreibung der Flugsicherungseinrichtung ist der Begründung [zum Flächennutzungsplan Deckblatt 6X unter Kapitel 10 zu entnehmen](#).

## 11. Flächenbilanz

### ■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen in der 1. Änderung vom 28.11.2023

Zeichnerische Festsetzungen	Fläche in m <sup>2</sup>	in %
Umgriff der dargestellten Baugrenzen (= Baufenster Hauptbaukörper)	5.056	38,8
nicht überbaubare Grundstücksfläche (z.B. Nebenanlagen, Fahrlflächen etc.)	5.081	39,2
private Grünflächen – Randbereiche, lagemäßig festgesetzt davon Wohnumfeld ..... 360 m <sup>2</sup> davon Gewerbe (inkl. Retentionsraum 897 m <sup>2</sup> ) ..... 2.406 m <sup>2</sup> davon Rand-Eingrünung Gewerbe, Hecken ..... 85 m <sup>2</sup>	2.851	22,0
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>12.988 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### ■ Ausgangszustand SO 5 entsprechend SO 5 bis SO 9 im rechtskräftigen Plan vom 07.02.2020

Quartiere mit Angabe der festgesetzten Grundfläche GR in m <sup>2</sup>	Baugrenze (=Baufenster)		private Grünflächen		Erschließungsflächen und Nebenanlagen		gesamt	
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
<b>Altbestand Gewerbe</b>								
SO 6*	48	0,4	-.-		-.-		<b>48</b>	<b>0,4</b>
SO 7 GR = 340	340	2,6	-.-		48	0,4	<b>388</b>	<b>3,0</b>
SO 8*	511	3,9	131	1,0	1.183	9,1	<b>1.825</b>	<b>14,0</b>
SO 9*	372	2,9	108	0,8	1.133	8,7	<b>1.613</b>	<b>12,4</b>
* GR gesamt 850 für SO 6, SO 8, SO 9								
<b>Altbestand Wohnen</b>								
SO 5 GR = 255	255	2,0	357	2,8	59	0,5	<b>671</b>	<b>5,2</b>

Der Umgriff der Baugrenzen im bisher rechtskräftigen SO 5 bis SO 89 betrug somit gesamt 1.526 m<sup>2</sup>.

### ■ Flächenbilanz gegliedert nach Quartieren und zeichnerischen Festsetzungen 1. Änderung

Quartiere mit Angabe der festgesetzten Grundfläche GR in m <sup>2</sup>	Baugrenze (=Baufenster)		private Grünflächen		Erschließungsflächen und Nebenanlagen		gesamt	
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
<b>Neubebauung Gewerbe</b> SO 5 GR = 1.940 zusätzl. 60 Terrasse	1.940	14,9	437	3,4	2.168	16,8	<b>4.545</b>	<b>35,0</b>
<b>Neubebauung Gewerbe</b>								
SO 1 GR = 655	681	5,2	661	5,1	302	2,3	<b>1.644</b>	<b>12,6</b>
SO 2 GR = 310	562	4,3	174	1,4	-.-		<b>736</b>	<b>5,7</b>
SO 3 GR = 1.295	1.412	10,9	572	4,4	2.467	19,0	<b>4.451</b>	<b>34,3</b>
<b>Neubebauung Wohnen</b>								
SO 4 GR = 190 zusätzl. 175 Terrasse	275 186	3,5	1.007	7,7	144	1,1	<b>1.612</b>	<b>12,4</b>
<b>Geltungsbereich gesamt</b> GR gesamt 4.625	<b>5.056</b>	<b>38,8</b>	<b>2.851</b>	<b>22,0</b>	<b>5.081</b>	<b>39,2</b>	<b>12.988</b>	<b>100</b>

## ■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 2007, S. 588 BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), das zuletzt durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist.
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfa-den (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.

## Anhang zur textlichen Festsetzungen Punkt 2.1.3

### 2.1.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen

<b>Großbäume</b>	<b>Begrünung auf privaten Grünflächen</b> siehe <b>Festsetzungen 6.1</b> und <b>0.2.1.1</b>	
Pflanzqualität:	Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm	Verwendung
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn	(kleinkronige Sorte)
Acer campestre	Feld-Ahorn	(Stellplatzbegrünung)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	(Stellplatzbegrünung)
Carpinus betulus	Hainbuche	(Stellplatzbegrünung)
Juglans regia	Walnuss	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne	(kleinkronige Sorte)
Pyrus communis	Birne in Sorten	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia cordata	Winter-Linde	(Stellplatzbegrünung)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	

### Heckengehölze für Randeingrünung (= freiwachsende Laubhecke)

siehe **Festsetzungen 6.6** und **0.2.3**

mind. drei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband), Abstand in der Reihe 1,5 m und zwischen den Reihen 1,5 m, in der **äußeren Reihe** (im Norden bzw. Osten) sind **nur Sträucher** zu verwenden. Heister-Anteil max. 5 %

Pflanzqualität:	verpflanzter Heister, mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Juglans regia	Walnuss	
Malus sylvestris	Holz -Apfel	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pyrus pyraister	Holz-Birne	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Sorbus domestica	Speierling	
Pflanzqualität:	verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm	
Cornus sanguinea	Blutroter-Hartriegel	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Corylus avellana	Haselnuss	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Frangula alnus	Faulbaum	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	(v. a. im Inneren der Bestände)
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>	
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn	
<b>Rosa canina</b>	<b>Hunds-Rose</b>	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	(v. a. nordseitig in Schattlage)

■ **Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Gärten  
 – freiwillig –**

<b>weitere Laubbäume</b>	<b>d.h. mittelgroße Bäume,</b>
<b>Pflanzqualität:</b>	<b>H 3 x verpflanzt, StU 14-16</b>
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus avium	Süß-Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

<b>kleinkronige Bäume</b>	<b>Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16</b>
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche

<b>Obstbäume</b>	<b>Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10</b>
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

**Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	- Spanndrähte erforderlich -
Fallopia baldschuanica	Schling-Flügelknöterich	- Spanndrähte erforderlich -
Hedera helix	Efeu	- keine Kletterhilfe erforderlich
Humulus lupulus	Hopfen	- Spanndrähte erforderlich -
Pharthenocissus tric. ´Veitchii´	Wilder Wein	- keine Kletterhilfe erforderlich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -

**Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke**

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe,  
 i. d. R. 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Wegen geeignet)
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.