

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110

GADA 8 Gewerbegebiet an der Amper / Autobahn A 8 München West

Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau

Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung

Marion Linke und Klaus Kerling
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA

Papiererstrasse 16
84034 Landshut
Tel. 0871 / 273936
Fax 0871 / 6875270
e-mail: kerling-linke@t-online.de


Stand 14.11.2017, ergänzt 12.12.2017

Plangrundlage:

Walter K. Büschl Architekturbüro Nik.-Lenau-Str. 8
89423 Gundelfingen
Tel. 09073 / 7061
Fax 09073 / 7062
e-mail: wbueschl@web.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass der Planung	3
2. Lage und Größe des Planungsgebietes	4
3. Planungserfordernis	4
3.1 Städtebauliche Gründe	4
3.2 Bedarf und Standortsuche	4
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –	5
4.2 Vorgaben der Regionalplanung	6
4.3. Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.....	8
5. Ausgangssituation – Vegetationsbestand.....	9
6. Grundzüge der Planung	10
7. Definition der Nutzungen	12
8. Verkehr	13
9. Grünordnung	14
10. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	15
11. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	17
12. Ver- und Entsorgung	18
13. Immissionsschutz.....	19
14. Denkmalpflege	21
15. Nachrichtliche Übernahmen.....	21
16. Flächenbilanzen	25

Anhang

■ Artenliste für Gehölzpflanzungen (Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.9.1).....	30
■ Umweltbericht nach § 2a BauGB	(37 Seiten)
mit	
▪ Skizze Bestandssituation	M 1 : 2.000
▪ Zusammenstellung der Ausgleichsflächen (Büro Burkhardt / Engelmayer, München) vier Ausgleichsflächenkonzepte vom 14.11.2018, erg. 12.12.2018	(4 Seiten) M 1 : 5.000 bzw. 2.000
■ Regelschnitt „Eingangsachse“ *	M 1 : 100 (Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.1.2.)
■ Regelschnitt „Fürstenfelder Straße“ *	M 1 : 100 (Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.1.2.)
■ Regelschnitt „Haupterschließung“ *	M 1 : 100 (Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.1.2.)
■ Regelschnitt „interne Grünzüge“ *	M 1 : 200 (Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.1.2.)

Die oben aufgeführten und mit * gekennzeichneten Unterlagen und Fachgutachten sind der Begründung nicht beigelegt, da sie den wesentlichen Fachstellen bereits im vorangegangenen Bauleitplanverfahren zugesandt wurden. Die Unterlagen liegen weiterhin bei der Gemeinde Bergkirchen auf und können bei Bedarf angefordert werden.

1. Anlass der Planung

Ein wesentliches Ziel für die Zukunft der Gemeinde Bergkirchen ist es, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu verbessern. Dazu ist eine Hauptvoraussetzung das Wohn- und Arbeitsplatzangebot zu verbessern. Von diesem Ansatz ausgehend wurde mit dem Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100, rechtskräftig seit dem 27.02.2007 der Bedarf für Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde Bergkirchen gedeckt. Nach geringfügigen Erweiterungen im Südosten (Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 101 „Abrundung Südost“), um Flächen für die sich ergebenden Folgenutzungen, hier v. a. einen Kindergarten für die Arbeitnehmer im Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen und den Deckblättern Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6, sowie dem Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet GE 13“, welche geringfügige Anpassungen kleinflächiger Gewerbenutzungen nach sich zogen, werden nun mit dem Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 alle vorgegangenen rechtskräftigen Bauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen zusammengefasst und durch den Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 ersetzt. Der frühere Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 wird im Osten unter der Bahnstromleitung nochmals mit 3,69 ha geringfügig um Lagerflächen erweitert.



Blick nach Norden über das Planungsgebiet der Erweiterung Ost (2016)

Der Gemeinderat Bergkirchen hat am 18.10.2016 die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans Nr. 110 GADA 8, „Gewerbegebiet an der Amper / Autobahn A 8 München -West“ beschlossen. Als Gebietsart werden Parkflächen für den öffentlichen Verkehr, Flächen für den Gemeinbedarf und Gewerbe- / Industrieflächen geplant.

Dem unregelmäßigen Parken im Gewerbegebiet GADA kann nur durch eine weitere Fläche für zusätzliche öffentliche PKW-Parkplätze, Parken und Mitfahren 2 entgegengewirkt werden. Diese werden nordöstlich des GE 3 vorgesehen und über den bereits bestehenden, öffentlichen P+M Parkplatz 1 erschlossen.

Der Bedarf für die Unterbringung von Kindern der Beschäftigten im Gewerbegebiet steigt stetig. Deshalb wurde mit dem Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 101 „Abrundung Südost“ eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte geschaffen. Diese bedarf nun der Erweiterung der Baugrenzen und Erhöhung der Dichte (nun GRZ 0,8, GFZ 1,7, Geschosse II-III). Die im Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 101 „Abrundung Südost“ ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für einen Bauhof entfällt im Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 und wird zu einer Gewerbefläche umgewidmet.

Bei einer sinnvollen Abrundung des zu überplanenden Gebietes ergibt sich am Ostrand des ursprünglichen Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 eine Erweiterung um zwei weitere Gewerbeflächen und eine weitere Industriefläche. Diese werden nachfolgend als **Erweiterung Ost** bezeichnet.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes



Die Gemeinde Bergkirchen befindet sich 7 km westlich der Stadt Dachau im Nordwesten des Großraumes München, 20 km vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt München entfernt.

Durch die Anschlussstelle 78 Dachau / Fürstenfeldbruck an der Bundesautobahn BAB 8 München-Stuttgart und die hier kreuzende Bundesstraße B 471 als stark frequentierte Ost-West-Verbindung besteht eine herausragende regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst 66,4 ha. Das Gebiet gliedert sich insgesamt in 13 Gewerbe- und Industriequartiere, sowie einer Gemeinbedarfsfläche.

3. Planungserfordernis

3.1 Städtebauliche Gründe

Die vorliegende städtebauliche Konzeption der Gemeinde Bergkirchen beruht auf der Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde und des Landkreises und der Verbesserung der Arbeitsplatzsituation. Es wird deshalb den Wünschen einiger bereits im Gewerbegebiet GADA ansässiger Gewerbetreibender nachgekommen, die für ihre Betriebe Erweiterungsflächen benötigen. Des Weiteren soll durch die Schaffung einer weiteren öffentlichen Parkplatzfläche eine Verbesserung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden.

3.2 Bedarf und Standortsuche

Aufgrund von Anfragen durch Gewerbetreibende, des vielfältigen bestehenden Gewerbeangebotes im Gewerbegebiet GADA, mit mehreren international tätigen Firmen mit hohen Beschäftigtenzahlen und heimischen bzw. regionalen Firmen wird auf deren Erweiterungswünsche zugegangen und entsprechende Gewerbeflächen-erweiterungen von der Gemeinde angestrebt. Die Gemeinde Bergkirchen beabsichtigt deshalb die im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 ausgewiesenen Gewerbeflächen zu erweitern. Es wurde daher am Rande der Gewerbe- und Industrieflächen geeignete Flächen zur Abrundung gesucht. Der Bereich südlich der B 471 scheidet aufgrund des Überschwemmungsgebietes der Amper und des FFH- Gebietes aus. Im Westen des GADA verläuft die Autobahn BAB 8. Im Südosten ist durch die Kindergartennutzung mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen. Hier ist zudem bereits eine Abstufung der Gebietskategorie in ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE e) gegeben. Es bleibt somit nur eine Erweiterung der bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen im Nordosten übrig. Dies entspricht den Wünschen der dort bereits ansässigen Gewerbetreibenden, die ihre Quartiere um zusätzliche Gewerbe-/ Industrieflächen erweitern wollen. Im Bereich der Erweiterung Ost befinden sich aktuell weiträumige landwirtschaftliche Flächen, welche in ihrer Zusammensetzung den bereits im zu Grunde liegenden rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 überplanten landwirtschaftlichen Flächen entsprechen.

Gleichzeitig wird im Osten eine weitere öffentliche Parkplatzfläche für PKW geschaffen um dem steigenden Verkehrsaufkommen durch die im Gewerbegebiet Beschäftigten entgegen zu kommen.

Im Osten wird im Bereich der rechtskräftigen Erweiterung durch Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 101 „Abrundung Südost“ eine vormals als Gemeinbedarfsfläche für einen Bauhof ebenfalls in von Gewerbetreibenden benötigte Gewerbeflächen umgewandelt.

Weiterhin ermöglicht eine Auswertung des Teil-Flächennutzungsplanes 6g zum ursprünglich rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 (gefertigt am 24.04.2006, letztmalig geändert am 27.02.2007) die Aussage, dass kein vergleichbarer Standort mit gesamt 3,69 ha zu finden ist, der die oben genannten Standortvoraussetzungen erfüllt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –

Die Strukturkarte Anhang 2 weist die Gemeinde der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu. Dies wird auch im LEP 2013 in Anhang 2.2.5 übernommen. Der ländliche Raum soll 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.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Als Zielsetzungen zu 2.2.5 (B) wird laut LEP 2013 folgendes für den allgemeinen ländlichen Raum genannt: Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt– mit seinen beiden Subkategorien - unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

Hierzu sind notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot,
- die Schließung noch bestehender Lücken bei der Verkehrsinfrastruktur und der bedarfsgerechte Erhalt bzw. Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs,
- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Kindertageseinrichtungen sowie Einrichtungen der schulischen und beruflichen Bildung,
- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Einrichtungen der medizinischen Versorgung,
- dem bedarfsgerechten Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen,
- die Schaffung branchen- und regionalbezogener wirtschaftsnaher Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,
- der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil,
- die Sicherung und Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Land- und Forstwirtschaft,
- die Nutzung der regionalen Wertschöpfungspotenziale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung Erneuerbarer Energien ergeben und
- die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

Es handelt sich eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung außerhalb bestehender Ortsteile, die auf Grund der vorgesehenen Nutzungsarten und der damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ein Abrücken von bestehenden Siedlungsflächen, v.a. Wohngebieten, bedingt. Weiterhin sprechen für den konkreten Standort neben der Notwendigkeit einer wohngebietsfernen Ansiedlung von Gewerbe und Industrie, die bereits vorhandene erhebliche Zerschneidung des Landschaftsausschnittes durch Verkehrsachsen und Energie-versorgungsleitungen sowie die herausragenden Voraussetzungen des Standortes aus verkehrlicher Sicht. Die direkte Erweiterung/ Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet GADA 8 mit ähnlichen Gebäude-Dimensionierungen ist als konsequente Weiterführung der Gewerbeentwicklung zu sehen.

Ein Gewerbe- und Industriegebiet dieser Dimension wird immer Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirken. Der geplante Standort stellt dabei im Wirtschaftsraum „Münchner Nordwesten“ einen verträglichen Standort dar und ist ortsplanerisch vertretbar. Die geplante Gewerbe- und Industriegebietserweiterung berücksichtigt die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es ist Ausdruck einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde:

- Schaffen wohnungsnaher – auch geringer qualifizierter – Arbeitsplätze im Gemeindegebiet,
- Versuch der sehr hohen Auspendlerquote entgegenzuwirken,
- städtebauliche Gesamtkonzeption (Cluster),
- sparsame Erschließung,
- umweltschonendes Entwässerungskonzept mit Versickerungsflächen (Grundwasserneubildung) und immissionsarmes Energiekonzept (geplante Fernwärmeversorgung durch das Müllheizkraftwerk der GfA Olching-Geiselbullach),
- Durchlässigkeit und Grüngliederung,
- integriertes Ausgleichskonzept mit vorbeugendem Hochwasserschutz in der Amperaeue.

Die nächsten Wohn- und Dorfgebiete liegen in 500 m Entfernung in Feldgeding, 1.000 m in Bergkirchen und ca. 500 m südwestlich der Autobahn in Geiselbullach (Nachbargemeinde Stadt Olching). Eine Absiedlung der beiden Anwesen im Außenbereich unmittelbar südlich der B 471 ist bereits in Umsetzung.

Im Einzelnen ist die atypische Gesamtsituation durch folgende Standortvoraussetzungen gegeben:

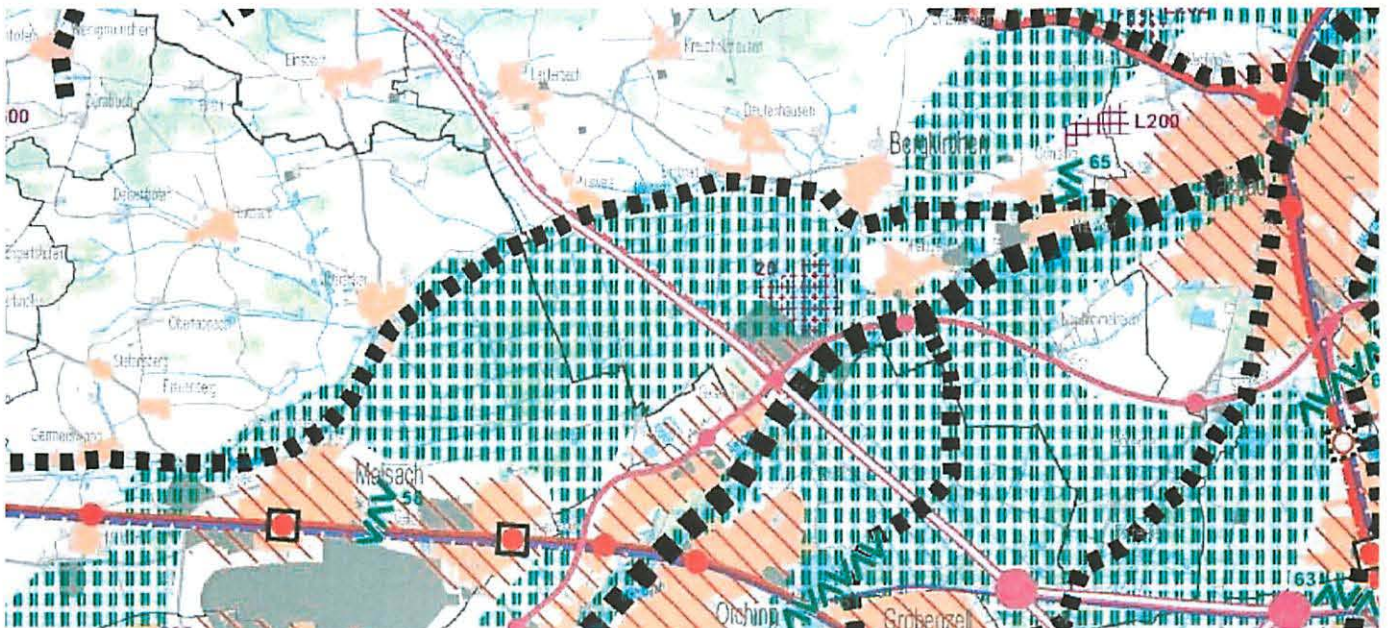
- Autobahnnähe, unmittelbar an Anschlussstelle 78 Dachau / Fürstenfeldbruck,
- Kreuzungspunkt zweier Hauptverkehrsachsen BAB 8 und B 471,
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Shuttle-Bus-Verbindung zu den S-Bahnlinien S 2 in Dachau und S 3 in Esting (3,5 km Entfernung) und dem Hauptort Bergkirchen,
- Ebenheit des Geländes und gute Gründungseigenschaften (kiesiger Untergrund),
- singulär günstige immissionsschutzrechtliche Lage weitab von Wohnbebauung und größeren Siedlungseinheiten,
- Großflächigkeit mit gesamt rund 66,4 ha Gewerbe- und Industriegebietsfläche,

4.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Gemeinde Bergkirchen gehört zur Region 14 München. Auf Seite 6 ist die Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Stand 2014) zu sehen. Die nordöstlichen Bereiche des Planungsgebietes – östlich des Feldweges nach Eisolzried – sind als Vorbehaltsgebiet Nr. 20 für Kies und Sand ausgewiesen (siehe rosa Kreuzchen in der Abbildung auf Seite 7). Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans betrifft im Nordostteil mit rund 3,69 ha das Vorbehaltsgebiet Nr. 20 für Kies und Sand. Die Vorbehaltsfläche Nr. 20 Kies und Sand wird somit um rund 3,69 ha möglicher Flächen für die Rohstoffsicherung reduziert.

Die Gemeinde Bergkirchen ist sich der besonderen Bedeutung und besonderen Gewichtung der landesplanerischen Einordnung als „**Vorbehaltsgebiet für Kies und Sand**“ bewusst. Das Ziel des Regionalplans muss in die erforderliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit dem ihm von der Regionalplanung verliehenen besonderen Gewicht eingestellt werden. Die Versorgung des Raumes München mit Baustoffen, wie Kies und Sand, ist ein öffentliches Interesse von hohem Rang. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 GADA 8 berührt mit ca. **3,69 ha** das Vorbehaltsgebiet, allerdings mit **extrem schmal zugeschnittenen Streifen** mit hohen Randeffekten und drei darin enthaltenen Maststandorten, die effektiv nur einen Abbau auf mehreren sehr kleinflächigen Teilflächen ermöglichen. Somit ist die Wirtschaftlichkeit des Bereiches für einen Abbau von Rohstoffen voraussichtlich nicht gegeben. Dies ergibt sich im Einzelnen aus folgenden Planungsvorgaben:

Im Zuge einer Verlegung einer Hauptwasserleitung des Wasserzweckverbandes Sulzemoos-Arnabach in 2017 werden die restlichen Abbauflächen auf Höhe des öffentlichen Rad und Fußweges zwischen den Quartieren GI 10 Nordost und GE 11 Nordost zusätzlich zerschnitten.



Auszug aus dem Regionalplan der Region 14 München - Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Stand 01.11.2014

Im Bereich der Erweiterung Ost befinden sich außerdem 110 kV-Stromleitungen der Deutschen Bahn und der Bayernwerk AG mit ihren Schutzstreifen und hier insgesamt vier Maststandorten mit 9 m Schutz-Radien um die Mastmitte. Hier dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Das sich an die Maststandorte anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden. Daher sind aufgrund der vielfältigen Einschränkungen, des schmalen Zuschnitts der Flächen hohe Randeffekte und jeweils sehr kleinflächige Abbauflächen zu erwarten. Somit handelt es sich hier voraussichtlich um für den Kiesabbau unwirtschaftliche Restflächen.

In 120 m nördlicher und 50 m östlicher Entfernung bestehen bereits großflächige ausgekieste Nassbaggerungen. Weithin sind potenzielle Flächen im Vorbehaltsgebiet, vor allem in dessen Nordwest-Hälfte, noch großflächig auf rund 33,6 ha verfügbar.

In diesem begründeten Fall ist das Zurücktreten des Belanges „Rohstoffsicherung“ aus Sicht der Gemeinde Bergkirchen vertretbar. Zusammenfassend kommt die Gemeinde daher zu der Auffassung, dass trotz der besonderen Bedeutung und rechtlichen Einordnung als „Vorbehaltsgebiet für Kiesabbau“ die dargelegten Argumente die geringfügige Überlagerung in den Randbereichen mit dem Vorbehaltsgebiet rechtfertigen können.

In der Gemeinde Bergkirchen ist die Fläche nördlich des Kreuzungspunktes der A 8 mit der B 471 als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (vgl. rote Schrägschraffur). Diese wird wie folgt im Regionalplan definiert:

In der Region werden gemäß LEP B II Z 2.3 Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden. Lage und Abgrenzung der Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung M. 1:100.000, Tektur "Siedlung, Freiraum, Verkehr", die Bestandteil des Regionalplans ist.

Zusätzlich kann auch nachstehender Gesichtspunkt berücksichtigt werden: Nach dem LEP Begründung zu B II 5.2.1: Eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit soll eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten beitragen.

Regionaler Grünzug

In Karte 2 Siedlung und Versorgung ist zudem der Geltungsbereich im nördlichen Teilbereich und die südlich anschließenden Flächen als Regionaler Grünzug (B II Z 4.2.2) ausgewiesen (grüne, senkrechte Doppellinie). Hierbei handelt es sich um den Regionalen Grünzug Nr. 03 „Ampertal“ für den Bereich südlich der Kreuzackerstraße. Dieser geht Richtung Norden über in den Regionalen Grünzug Nr. 02 „Schöngeisinger Forst / Maisacher Forst / tertiäres Hügelland bei Dachau“. In der Funktionsbeschreibung der Regionalen Grünzüge werden für den Regionalen Grünzug „Ampertal (2)“ im Abschnitt „Olching- Haimhausen“ folgende Funktionen bzw. Begründungselemente genannt:

- *„Verbesserung des Bioklimas sowie bessere Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsgebiete, Erholungsvorsorge, insbesondere für das Mittelzentrum Dachau und die nahegelegenen Siedlungsschwerpunkte,*
- *Siedlungsgliederungsfunktion mit der Zweckbestimmung: räumliche Abgrenzung und Identität der Siedlungen und Ablesbarkeit der Landschaftsstruktur, insbesondere für die an der Hangkante des tertiären Hügellandes gelegenen Siedlungen wie Günding, Deutenhofen etc., weitere Freiraumsicherung der Engstelle der Amperau im innerörtlichen Bereich des Mittelzentrums Dachau (unter 400 m breit),*
- *teilweise Ausweisung der Auwaldreste entlang der Amperau mit Schotterterrasse als Bannwaldgebiete sowie gemäß Waldfunktionsplan als Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für Klimaschutz und Erholung.“*

In der Funktionsbeschreibung werden für den Regionalen Grünzug Nr. 02 „Schöngeisinger Forst / Maisacher Forst / tertiäres Hügelland bei Dachau“ (19) für den Abschnitt „Maisach-Bergkirchen“ folgende Funktionen bzw. Begründungselemente genannt:

- *„großräumiges, in Zusammenhang mit dem Dachauer Moos stehendes Kaltluftentstehungs- bzw. Frischluftproduktionsgebiet mit diversen Niedermoorresten (Kühmoos, Oberes Moos, Bergkirchner Moos) und abwechslungsreichem Landschaftsbild (Niedermoorwiesen, Feuchtgehölze, Tümpel etc.),*
- *siedlungsnaher, landschaftlich geprägter Bereich für Naherholung mit zum Teil Landschaftsschutzgebietsausweisungen; zum Teil auch als Erholungsgebiet im Regionalplan München ausgewiesen, Seitenast des regionalen Grünzugs im Bereich zwischen Gernlinden und Neuesting/Esting mit besonderer Bedeutung für die Siedlungsgliederung, um insbesondere zwischen Gernlinden und Neuesting ein Zusammenwachsen der Siedlungsgebiete und somit eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden (LEP B II 1.5),*
 - *Funktionen hinsichtlich des Luftaustausches und der Naherholung (z.B. Badesee östlich von Fürstenfeldbruck).“*

Laut Regionalplan Teil B II Z 4.2.2 sollen regionale Grünzüge

- *„zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches,*
- *zur Gliederung der Siedlungsräume,*
- *zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.*

(...) Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.“

„Entscheidend für die gebiets-, nicht flächenscharfe Abgrenzung der regionalen Grünzüge sind die naturräumlichen Gegebenheiten der Region, insbesondere die großen Talsysteme der Isar, des Lechs, der Amper, der Würm etc.“

Die Gemeinde Bergkirchen ist sich der besonderen Bedeutung der landesplanerischen Einordnung als „regionaler Grünzug“ bewusst. Sie berücksichtigt bei ihrer Entscheidung insbesondere, dass in diesem Bereich den oben

genannten drei Funktionen eine sehr hohe Bedeutung beizumessen ist. Das Ziel des „regionalen Grünzuges“ ist nicht verletzt, wenn die Funktionen, die dahinter stehen nicht verletzt werden. Vor diesem Hintergrund und Bewusstsein, dass diesen Funktionen eine überragende Bedeutung zukommt, stützt sich die Gemeinde dabei auf folgende Erwägungen:

Durch eine detaillierte Bestandsaufnahme und -bewertung des Planungsgebietes (es wird hier nur die Erweiterung Ost betrachtet, siehe Skizze Bestandssituation) sowie die ausführlichen Erhebungen des Umweltberichtes (siehe Anhang der Begründung) werden die Auswirkungen auf die o. g. Funktionen bereits zu Beginn des Bauleitplanverfahrens eingehend untersucht. Der Umweltbericht stellt eine zusammenfassende Übersicht der Umweltbelange zur Verfügung.

Betrachtet man die Regionalen Grünzüge in Ihrer gesamträumlichen und nicht parzellenscharfen Ausdehnung werden die ihnen zugemessenen Funktionen nicht wesentlich beeinträchtigt, v. a. bei der mit 50 - 70 m breiten und insgesamt 3,69 ha sehr kleinflächigen Gewerbegebietserweiterung. Der Anteil öffentlicher und privater Grünflächen, die der Flächeninanspruchnahme entgegenstehen ist für die Erweiterung Ost mit ca. 1,6 ha (43%) äußerst hoch. Es verbleibt somit eine geringfügig Flächeninanspruchnahme / Versiegelung von rund 2 ha.

Besonders herauszustellen ist hierbei, dass von der Topographie her - aufgrund der Ebenheit und der weitläufigen und einheitlich großflächigen Ackernutzung - eine Abgrenzung des regionalen Grünzugs im Gelände nicht ablesbar ist. Da die Abgrenzung des regionalen Grünzugs im Untersuchungsraum weder anhand von topographischen Merkmalen (Geländesprung, Gewässer) noch anhand von Vegetationsstrukturen (Gehölzbestände, Wälder) an sich erkennbar ist, scheint die tatsächliche kartographische Abgrenzung im Regionalplan an dieser Stelle eher zufällig zu sein (vergleiche hierzu Begründung B II Z 4.2.2.). Entscheidend ist hierbei, dass die regionalen Grünzüge gebiets-, nicht flächenscharf abgegrenzt sind. Die Klima-, Siedlungsgliederungs- und Erholungsfunktion des Grünzugs bleibt aufgrund der verbleibenden überordneten Breite an dieser Stelle (= 2 bis 3 km) insgesamt gewahrt. Zudem wird der Regionale Grünzug hier nur im Randbereich betroffen. Die Auswirkungen auf die Breite sind untergeordnet (kleinflächige Erweiterung mit Lager- und Stellflächen am Rande von Gewerbeflächen und ehemaligen Abbauflächen / Kiesweihern) und somit vertretbar. Durch die verpflichtende Versorgung mit Fernwärme werden zudem wesentliche Minimierungsmaßnahmen zum Schutzgut Klima und Luft vorgesehen (Verringerung lufthygienischer Belastungen).

Es wird darüber hinaus eine deutliche Verbesserung und Ordnung der Verkehrsverhältnisse an der überregional wichtigen Kreuzung der BAB A 8 und der Bundesstraße 471 durch die Anlage eines zweiten P + M Parkplatzes für 160 PKW erreicht.

Ebenso wurde im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der Gesichtspunkt des regionalen Grünzugs mit einbezogen. Zugleich wurden die ökologischen Belange nach § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt.

Diese günstigen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Region durch das bereits bestehende Gewerbegebiet GADA, die Schaffung von Arbeitsplätzen in Verbindung mit Kinderbetreuungsmöglichkeiten und die Ordnung der Parksituation und somit Verbesserung der Verkehrssicherheit begründen die geringfügige Überlagerung auf Teilflächen mit der Darstellung des „regionalen Grünzuges“.

Zusammenfassend kommt die Gemeinde daher zu der Auffassung, dass trotz der besonderen Bedeutung und rechtlichen Einordnung als regionaler Grünzug die dargelegten Argumente die randliche Überlagerung mit dem regionalen Grünzug rechtfertigen können. An der Planung wird unverändert festgehalten.

4.3 Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Änderung Nr. 6g zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 GADA 8 erfolgt eine Darstellung der insgesamt 3,69 ha großen Erweiterungsflächen als landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Nordteil ist darüber hinaus das Vorbehaltsgebiet Nr. 20 für Kies und Sand dargestellt. Südlich der B 471 wird auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern hingewiesen.

Der Flächennutzungsplan enthält darüber hinaus folgende Darstellungen, die sich v. a. auch auf die großflächigen Kiesabbaubereiche im Osten beziehen:

- Wasserfläche und Gehölzbestände im Osten angrenzend (Feldgehölz, Hecke),
- nachrichtliche Übernahme der regionalplanerischen Vorgaben als regionaler Grünzug Nr. 19 „Schöngesinger Forst / Maisacher Forst / tertiäres Hügelland bei Dachau“,
- amtlich kartierte Biotope im weiteren Umfeld, z. B. Nr. 1086 an der Amper,
- Maßnahmen Gewässer – bestehende Gewässer: Aufstellen eines Gewässerentwicklungsplanes für das Gemeindegebiet,
- mögliche Maßnahmen im Rahmen des Gewässerentwicklungsplanes:

- Entwicklung von Pufferstreifen zu den Gewässern, abschnittsweise Entwicklung von Hochstauden und Feuchtwiesensäumen bzw. Gehölzstreifen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Änderung Nr. 6g vom 06.07.2006, Planungsgruppe Gern, Dipl. –Ing. Till Burkhardt, Sandstraße 31 80335 München und Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten, Fritz-Reuter-Straße 1 81245 München, der Gemeinde Bergkirchen stellt das Planungsgebiet derzeit mit Ausnahme der 3,69 ha Erweiterung Ost im Nordosten als Gewerbe- und Industriegebiet, sowie Parkplatzflächen, Gemeindestraßen und Wege dar. Es werden weiterhin gliedernde Grünflächen, Wasserflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen aufgezeigt. Die Erweiterung Ost wird als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Die nächstliegenden Siedlungsflächen (MI, MD und WA) befinden sich in rund 500 m Entfernung in Feldgeding sowie in Geiselbullach, Stadt Olching.

Östlich des Planungsgebietes befindet sich eine Vielzahl an Baggerseen innerhalb der Vorbehaltsfläche Kies und Sand Nr. 20. Vor allem im Südteil des Geltungsbereichs – südlich der B 471 – werden Bodendenkmäler vermutet (siehe Kapitel 13). Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 110 betrifft mit rund 3,69 ha das Vorbehaltsgebiet Nr. 20 für Kies und Sand. Die Vorbehaltsfläche Nr. 20 Kies und Sand wird somit um 3,69 ha möglicher Flächen für die Rohstoffsicherung reduziert.

Außerhalb des Geltungsbereichs – unmittelbar südlich der B 471 – grenzt das FFH-Gebiet Nr. 7635-301 Ampertal an (gemäß NATURA 2000). Das Gebiet ist wie folgt beschrieben: „teilweise naturnaher Flusslauf (Seeausflusstyp) mit begleitenden Auwäldern, Altwassern, Feucht- und Stromtal-Streuwiesen und Magerrasen; überragende Lebensraumtypen- und Artenausstattung im Naturraum Unterbayerisches Hügelland.“

Im Parallelverfahren wird nun der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 6g2 geändert. Hierbei werden auch weitere Bereiche GE 6 Kartpalast, Erweiterung Kindergarten, Umwidmung Bauhof in GE 1-1b, Änderung LKW-Parkplatz in Gewerbe GE 13 sowie die veränderten Erschließungsstraßen im Zuge der Anpassung nachträglich berichtigt.

5. Ausgangssituation – Vegetationsbestand

Die Beschreibung des Vegetationszustandes erfolgt für die 3,69 ha Erweiterung Ost und ist detailliert dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen. Die übrigen Flächen des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 100 GADA 8 sind durch die sukzessive Belegung der rechtskräftigen Gewerbeflächen bereits bebaut oder anthropogen überprägt. Auf dem größten Teil der nördlichsten Fl.Nr. 604 Gemarkung Bergkirchen, befindet sich Ackerbrache mit ruderalen Hochstauden, sowie im Übergang zu den bereits bebauten Gewerbeflächen ein ca. 5 m breiter Streifen aus Altgrasflur.



Luftbild – Auszug aus dem BayernViewer – Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2016

In der nordöstlichsten Ecke des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Oberbodenmieten, welche randlich und im Umfeld vorwiegend mit einer nährstoffliebenden, lückigen Hochstaudenflur, auf den Halden selbst mit dichter

Hochstaudenflur bewachsen sind. Südlich davon liegt ein Bereich, der dichter mit Goldruten-Hochstaudenflur bewachsen ist.

Die Erweiterungsflächen auf den Fl.Nrn. 501/15 und 586, Gemarkung Bergkirchen sind ebenfalls überwiegend mit Ackerbrache bewachsen. Das Gelände ist in diesen weitläufigen Ackerflächen allgemein als flach zu sehen. Südlich des Feldweges auf Fl.Nr. 598, Gem. Bergkirchen werden aktuell Materialien zum Kanal- und Straßenausbau gelagert, hier ist ein stark befahrener Wendebereich in der Ackerbrache entstanden, der nun als kiesige Rohbodenfläche zu Tage tritt. In der südöstlichen Ecke wurde der Oberboden zur Kiesentnahme abgeschoben und wird beiderseits der ausgekiesten Mulde gelagert.

Der Bereich am südöstlichen Rand des ehemaligen Nassabbaus auf Fl.Nr. 500, Gem. Bergkirchen ist wesentlich kleinteiliger und auf Grund von vielfältigen Oberbodenaufschüttungen stark segmentiert. Die nordwestlichen bis zu 5 m hohen Halden sind überwiegend mit eutropher Hochstaudenflur in dichtem Bestand bewachsen. Auf den östlicheren, niederen Aufschüttungen (1-2 m) auch mit Kanadischer Goldrute dominierend. Die flachen Bereiche zwischen den Halden sind ebenfalls mit Hochstaudenfluren in wesentlich lückigerem Bestand bewachsen. Hier finden sich auch mehrere leicht vernässte Senken. Teile der Böschungen, der höchsten Halde in der südlichen Mitte sind offen und unbewachsen. Die Flächen in und um die Entwässerungsmulde im Übergang zu den bereits bebauten Gewerbeflächen auf den Fl.Nrn. 501/58, 501/62 und 501/12 sind in kleinflächiger Abfolge mit Hochstauden-, Altgras- und Goldrutenfluren bestanden. In der teilweise vernässten Grabensohle finden sich auch kleinflächig Bereich mit Rohrkolben. Die Bereiche östlich des Kies-/ Grünweges sind mit Strauch- bzw. Baum-Strauchhecken bewachsen und fallen bis zum Wasserspiegel des ehemaligen Nassabbaus um mehrere Meter ab. Es gibt hier mehrere offene Bereiche, die einen Zugang zum Wasser ermöglichen.

6. Grundzüge der Planung

Der konzeptionelle Kern des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 Bergkirchen Gewerbegebiet an der Amper / Autobahn A 8 München-West liegt in einer Zusammenfassung aller vorhergegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne und Deckblätter im Bereich des Gewerbegebietes GADA 8. Hier wird keine weitere Planung vorgenommen und die Grundzüge sind den vorangegangenen Bauleitplanungen zu entnehmen.

Nach Anregungen des Landratsamtes Dachau werden die festgesetzten Sortimentsbeschränkungen für den Einzelhandel in den Quartieren GE 1 und GE 2 (wie im Bebauungsplan Nr. 100 Deckblatt Nr. 2 festgesetzt, Rechtskraft seit 18.05.2012) nochmalig ausführlich erläutert. Die Formulierungen werden hierbei an den Ist-Zustand 2017 angepasst.

■ Gliederung der Parzellen GE 1 und GE 2 nach Sortimentsbeschränkungen- Zulässigkeit von Einzelhandel

Das Thema Einzelhandel hat der Gemeinderat Bergkirchen am 13.04.2010 für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Deckblatt Nr. 2 nochmals detailliert festgesetzt. Im Gewerbegebiet GADA ist Einzelhandel mit Ausnahme der Bereiche GE 1 und GE 2 ausgeschlossen. Durch diese Beschränkung soll eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in der Gemeinde verhindert werden. In dem zeitparallel erstellten CIMA Einzelhandels- Entwicklungskonzept wird der Gemeinde Bergkirchen eine Gliederung und Konkretisierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im GE GADA nahe gelegt (Ziffer 7.5 Städtebauliche Bewertung und 7.6 Fazit und Empfehlung):

"Der (nicht integrierte) Standort GADA A 8 ist als Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort aufgrund seiner peripheren Lage nur bedingt geeignet. Aufgrund der schwach ausgeprägten Einzelhandelsstruktur in Bergkirchen sind aus den von uns (im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2009) bewerteten Erweiterungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung abzuleiten.

Um zukünftige unerwünschte Entwicklungen (also Beschädigung der vorhandenen Einzelhandels-Struktur) zu vermeiden, empfehlen wir, planungsrechtliche Vorkehrungen dafür zu treffen, dass ein weiterer Ausbau des Einzelhandels am Standort GADA nicht erfolgen kann, damit die bestehenden, integrierten Nahversorgungseinrichtungen nicht nachhaltig gefährdet werden."

Zwischenzeitlich ist (im Einvernehmen mit der Gemeinde Bergkirchen) im Quartier GE 2 ein weiterer Textileinzelhandelsbetrieb sowie eine Anfrage für ein Schuhgeschäft dazugekommen.

Die bisher bereits angesiedelten Betriebe auf GE 1 und GE 2 (beide Quartiere sind mittlerweile gänzlich bebaut) haben noch keine negativen Auswirkung auf die gemeindliche Versorgungsstruktur. Die weitere Entwicklung muss aber gesteuert werden. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan 100 im Bereich GE 1 und GE 2 hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel gegliedert. Für den südwestlichen Teil (= Bereich mit dem genehmigten Textilgroßhandelsbetrieb) wird Einzelhandel ausgeschlossen. Hier gelten die allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für den verbleibenden Bereich der Quartiere GE 1 und GE 2 wird für den zulässigen Einzelhandel eine Sortimentsbeschränkung festgesetzt:

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial u. Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe u. Eisenwaren
- Boote u. Zubehör
- Brennstoffe, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle u. Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche u. Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf u. Pflanzen
- Möbel u. Küchen
- Sportgeräte (Autotransportwaren)

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind damit im GE GADA planungsrechtlich ausgeschlossen.

Neu hinzu kommt im Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 eine kleinflächige Erweiterung des Geltungsbereichs im Vergleich zum ursprünglichen Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100. Hierbei ist die Erweiterung des Geltungsbereiches durch Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 101 „Abrundung Südost“ bereits mit inbegriffen. Es werden 3,69 ha neu überplant, die im Folgenden als „Erweiterung Ost“ bezeichnet werden. Hier werden insgesamt drei weitere Teilquartiere realisiert. Da sich diese unter den freischwingenden Leiterseilen der 110 kV Bahnstromleitung Karlsfeld - Augsburg befinden werden hier nur Lagerhöhen festgesetzt. Für das Quartier GI 10 Nordost sind diese auf Grund der Unterführung der Bahnstromleitung unter die kreuzende 110 kV Freileitung der Bayernwerk AG mit einer Maximalhöhe von 4,80 m besonders eingeschränkt. Für die Quartiere GE 11 Nordost und GE 11 Ost sind die Lagerhöhen auf 11,50 m beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das Industriegebiet GE 10 Nordost hier 0,8 und für die Quartiere GE 11 Nordost und GE 11 Ost 0,6. Die Höhenangaben beinhalten bereits die Sicherheitsabstände zu den freischwingenden Leiterseilen.

Im Osten wird im Bereich der rechtskräftigen Erweiterung durch Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 101 „Abrundung Südost“ eine vormals als Gemeinbedarfsfläche für einen Bauhof vorgesehene Fläche nun in Gewerbeflächen umgewandelt (GE 1-1b). Es ist hier nun eine max. zweigeschossige Gewerbebebauung mit einer GRZ von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 möglich.

Darüber hinaus wird die nordwestliche Baugrenze des Quartiers GE 11 geringfügig um 5 m nach Nordwesten verschoben. Die dadurch entstehende Vergrößerung der Gewerbefläche um 476 m² wird durch eine flächenmäßig gleichwertige Vergrößerung der privaten Grünfläche, flächige Gehölzpflanzung, Entwicklung zum „Eidechsen-Wäldchen“ (vgl. Planzeichen 7.5) in der Erweiterung Ost ausgeglichen.

Nordöstlich des Gewerbequartiers GE 3 ist eine Erweiterung des öffentlichen P+M Parkplatzes 1 mit 160 weiteren PKW-Stellplätzen geplant (P+M Parkplatz 2). Dieser wird von Süden über den bereits bestehenden öffentlichen P+M Parkplatz 1 mit einer 6,0 m breiten Fahrgasse erschlossen. Östlich davon – in 2,0 m Abstand von der Fahrbahnkante verlaufend – ist ein Stabgitterzaun geplant. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Bezugshöhe hierfür ist die Fahrbahnoberkante der Zufahrt zum bzw. der Fahrgassen im öffentlichen P+M Parkplatz 2. Zur Abschirmung der östlich anschließenden privaten Grünflächen gegen den öffentlichen P+M Parkplatz 2 ist eine mindestens 1,25 m breite Schmitthecke aus gemeinem Liguster herzustellen.

Die Gemeinde Bergkirchen trägt mit der Ausweisung weiterer gewerblicher Flächen überdies zur gewünschten Stärkung der Unternehmensstände und des gesamten Umlandes bei. Zudem wird die Situation v. a. des ruhenden Verkehrs nachhaltig verbessert.

Zusammenfassend ist das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erzeugt wesentliche Impulse für die weitere Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft im westlichen Landkreis Dachau. Gleichzeitig ist die Erweiterung Ost als ökologisch tragfähig zu beurteilen. Die ökologischen Risiken sind bewältigbar. Die Nachweise hierzu werden im Umweltbericht erbracht.

7. Definition der Nutzungen

Der Geltungsbereich wird in insgesamt in dreizehn Gewerbe- und Industrie-Quartiere und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte untergliedert. Diese werden teilweise in weitere kleinteiligere Quartiere untergliedert.

Die Definition der Nutzungen im Bereich der vorangegangenen Bebauungs- und Grünordnungspläne ist detailliert diesen jeweilig zu entnehmen.

■ Erläuterungen zur Definition der Nutzungen in den Quartieren GE 13 und GE 13-1

Nach Anregungen des Landratsamtes Dachau werden nachstehend die spezifischen, sich von den weiteren Quartieren erheblich unterscheidenden Nutzungsdefinitionen im Bereich der Quartiere GE 13 und GE 13-1, wie im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 102 festgesetzt, seit 22.04.2014 rechtskräftig, nochmalig erläutert. Die Formulierungen sind hierbei an den Ist-Zustand 2017 angepasst.

Das Quartier GE 13-1 wird durch die Kreuzackerstraße im Norden begrenzt. Bis einschließlich zum Bebauungsplan Nr. 100 Deckblatt Nr. 2 war im Nordteil ein LKW Parkplatz auf einem rund 2.500 m² großen Teilbereich für rund 50 PKW und etwa 6-7 Sprinter/ Transporter festgesetzt (im Deckblatt Nr. 3 nur noch LKW-Parkplatz). Weiterhin wurde ein Gebäude für Sanitäreinrichtungen in Kombination mit der Pumpstation für die Fernwärme vorgesehen.

Die Definition der gewerblichen Nutzung im GE 13 und GE 13-1 wird dem Umfeld (GE 1, GE 12) angepasst. Die Bauhöhe unter der Bahnstromleitung ist auf eine maximale Bauhöhe von 509 müNN begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist im GE 13 und im GE 13-1 jeweils mit einer Nutzungsschablone festgesetzt. Eine Gliederung in die beiden Quartiere GE 13 und GE 13-1 ist einer Konkretisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen geschuldet. Mit der textlichen Festsetzung 2.5.3 werden im Quartier GE 13-1 (= Nordteil) ausschließlich nachstehende gewerbliche Nutzungen für zulässig erklärt:

- Büronutzung,
- Fitness und Sport,
- Tagungsstätten sowie
- Forschung und Lehre.

Die Gemeinde Bergkirchen hat diese Festsetzung bewusst getroffen, um an der exponierten Einfahrt von Osten in das Gewerbegebiet einen qualitativ hochwertigen Gewerbebetrieb ansiedeln zu können. Dieser soll dem Umfeld (Kinderkrippe, Prototec, Engelbert-Strauss) gerecht werden. Die Bedenken der Stadt Dachau zur konkreten positiven Nutzungsfestsetzung in der Parzelle 13-1 sind insoweit gerechtfertigt, da es sich an sich um mittelzentrale Einrichtungen handelt. Im vorliegenden Fall ist durch die Kleinflächigkeit (1.969 m² Parzelle bzw. 1.403 m² Grundfläche) eine Geringfügigkeit und Unterordnung der Nutzung gegeben. Für die Gemeinde Bergkirchen steht der Gesichtspunkt der Definition des Ortseinganges durch eine positive Nutzungsfestsetzung bei der Festsetzung 2.5.3 im Vordergrund. Die allgemein in einem Gewerbegebiet möglichen Nutzungen wurden auf wenige eingegrenzt. Darüber hinaus ist eine Synergie durch den bereits bestehenden Betrieb der Fa. Prototec mit einer innovativen forschungsbetonten Ausrichtung gegeben. Diesem sollen durch die Festsetzung Erweiterungsmöglichkeiten außerhalb der Produktion gegeben werden. Der Gemeinderat Bergkirchen ist sich der besonderen Bedeutung mittelzentraler Aufgaben bewusst, hält aber gleichwohl an der Planung fest.

■ Erweiterung Ost – Lagerflächen und öffentliche Parkplatzfläche (P+M Parkplatz 2)

Die Erweiterung Ost stellt sich, wie folgt, dar: Die Lagerflächen in den Quartieren GI 10 Nordost und GE 11 Nordost sind zu den jeweiligen angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen zugehörig. Die Gewerbefläche GE 11 Ost erfolgt ohne Zuordnung zu Industrie- und Gewerbeflächen. Diese Flächen dienen ausschließlich als Lagerflächen bzw. Fahr- und Erschließungsflächen. Zusätzlich wird hier eine private Grünfläche, flächige Gehölzpflanzung, Entwicklung zu einem Wäldchen, festgesetzt. Auch randliche öffentliche Grünflächen mit zu pflanzenden Großbäumen werden vorgesehen.

Die durch das Gewerbegebiet laufenden Rad- und Fußwege werden weitergeführt, jedoch z. T. geringfügig verschwenkt. Weiter südlich wird auf Grund des erhöhten Verkehrsaufkommens im Gewerbegebiet auf der Fl.Nr. 500, Gem. Bergkirchen eine öffentliche Parkplatzfläche (P+M Parkplatz 2) mit rund 160 Stellplätzen geschaffen.

Im Osten wird im Bereich der rechtskräftigen Erweiterung durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 101 „Abrundung Südost“ die bisherige Gemeinbedarfsfläche für einen Bauhof in Gewerbefläche (GE 1-1b) umgewandelt.

Die zulässigen Lagerhöhen richten sich nach den jeweiligen Mast-Fußpunkt der bestehende Bahnstromleitung 110kV-Freileitung Karlsfeld - Ausburg, für die Quartiere GE 11 Ost und GE 11 Nordost, hier Mastnummer 25 mit 494,63 müNN, gerundet 494,60 müNN und für das Quartier und für das Quartier GI 10 Nordost, hier Mastnummer 26

mit 494,26 müNN, gerundet 494,30 müNN. Diese Flächen sind eindeutig den jeweiligen Gewerbeflächen zugehörig und dienen als Lagerflächen oder Stellflächen für PKW und LKW.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleitungspegel (IFSP) auf den als Gewerbegebiet auszuweisenden Baufeldern bedeuten, dass zur Tagzeit die gewerbliche Nutzung uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist nachts eine mehr oder weniger eingeschränkte Nutzung möglich, die durch die Vorlage der geforderten schallschutztechnischen Untersuchung näher definiert wird. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

■ Kindergarten und Kindertagesstätte

Im Osten wurde mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 101 „Abrundung Südost“ ein dreigruppiger Kindergarten mit Kindertagesstätte festgesetzt. Hier soll v. a. für die Kinder der 1.100 prognostizierten Beschäftigten im Gewerbegebiet GADA eine Kinderbetreuung nahe dem elterlichen Arbeitsplatz angeboten werden. Eine Nachfrage ist bereits gegeben. Der Kindergarten ist möglichst weit von der Bahnstromleitung entfernt und dem offenen Landschaftsraum mit Kiesweihern zugeordnet platziert. Diese bedarf nun der Erweiterung der Baugrenzen und Erhöhung der Dichte (GRZ von 0,5 auf 0,8, GFZ von 1,0 auf 1,7, Geschosse von I-II auf II-III). Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 101 „Abrundung Südost“ ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für einen Bauhof entfällt im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 und wird zu einer Gewerbefläche umgewidmet.

8. Verkehr

■ äußere Erschließung

Die überörtliche Verkehrsanbindung ist über die Anschlussstelle 78 Dachau-Fürstenfeldbruck an die Autobahn BAB 8 München-Stuttgart gegeben. Die Anbindung an die hier kreuzende Bundesstraße B 471 erfolgt durch einen Kreisell unterhalb der B 471. Die B 471 selbst wird mit einer Brücke über den Kreisell geführt. Die Auf- und Abfahrtsrampen von der B 471 wurden hierbei im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes GADA mit einer ausreichenden Länge hergestellt. Somit ist eine kreuzungsfreie Erschließung gegeben. Die Anbauverbotszone wird beachtet.

Die Gemeinde Bergkirchen ist der Auffassung, dass der offenkundig geringfügige Verkehrszuwachs keine merkliche Auswirkung auf die Anschlussstelle DAH/FFB und B 471 hat. Die Tauglichkeit der Verkehrserschließung wurde bei der Erstellung des Baugebietes Bebauungs- und Grünordnungsplan GADA 100 gutachterlich bereits nachgewiesen und wurde durch einen erheblichen Aufwand der Gemeinde verbessert.

■ innere Erschließung

Innerhalb des Gewerbegebietes GADA 8 bestehen zwei weitere Verteilerkreisel, wobei von der 120 m langen „Eingangssachse“ zwischen den beiden ersten Kreiseln keine Ein- und Ausfahrten zugelassen sind.

Die Fahrbahnbreiten sind mit 7,0 m (Eingangssachse und Hupterschließung) bzw. 6,5 m (Eisolzrieder und Kreuzackerstraße) hergestellt. Ruhender Verkehr ist bisher nur entlang der Hupterschließung am Westrand der Parzellen GE 4 und GE 5 zulässig.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 wird, neben dem im Deckblatt Nr. 3 (Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100) nördlich der Kreuzackerstraße verlegten öffentlichen P+M Parkplatzes 1 für PKW, auf Grund der sich immer weiter steigenden Verkehrslast auf das Gewerbegebiet GADA, ein weiterer öffentlicher Parkplatz für PKW geschaffen (P+M Parkplatz 2 mit 160 Stellplätzen). Dieser wird von Süden über den bereits vorhandenen öffentlichen P+M Parkplatz 1 erschlossen. Im Norden wird eine Notausfahrt nach Nordwesten auf den Feldweg vorgesehen.

Direkte Zugänge und Zufahrten von der B 471 sind weiterhin unzulässig (vgl. textliche Festsetzung 0.1.4.1). Der Abstand der Baugrenzen und privaten Erschließungsflächen mit 20 m zum Fahrbahnrand der Auffahrtsrampen (= Anbauverbotszone) wird eingehalten.

■ Fuß- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Trennung von Radfahr- und Autoverkehr die Verkehrssicherheit verbessert (vgl. Deckblatt Nr. 3). Das Radwegenetz wird nach Feldgeding, Eisolzrieder und nach Olching auch außerhalb des Geltungsbereichs weitergeführt und ausgebaut.

Entlang den Hupterschließungsstraßen werden 2,5 m breite Geh- und Radwege vorgesehen, die durch 3 m breite Grünstreifen von der 6 bzw. 7 m breiten Fahrbahn getrennt werden (vgl. Deckblatt Nr. 3). Die Grünstreifen sind durch Baumreihen begrünt. Konflikte mit parkenden Fahrzeugen bestehen bereits.

9. Grünordnung

■ Planungsgrundsätze

Im Rahmen der Grünordnung vordringlich ist der Erhalt der Durchlässigkeit der Landschaft (öffentliche Zugänglichkeit), die Anbindung an die strukturreichen Nassauskiesungen Richtung Feldgeding und Bergkirchen im Norden und Osten sowie die Stärkung von Verbundachsen aus Gehölzbeständen, Gebüsch, Röhricht und Hochstaudenfluren und Magerwiesen. Gleichzeitig wird das Schutzgut Wasser durch gezielte Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers in durch öffentliche Versickerungsmulden am Südostrand gewürdigt.

Entlang der Straßen und Wege entstehen durch das Straßenbegleitgrün Magerstandorte sowie Baumgräben aus Schotterrassen entlang der Haupterschließung (vgl. Deckblatt Nr. 3).

Eine Differenzierung der Grünflächen ist im Plan M 1 : 2.000 durch deren Lage definiert. Straßenbegleitgrün liegt entlang der Straßenflächen und nicht an den separaten Rad- und Fußwegen innerhalb der internen Grünzüge. Somit ist eine eindeutige Bestimmtheit gegeben. Die Sickerflächen werden bewusst nur durch Texteintrag gekennzeichnet, da eine detaillierte Festlegung des Flächenumfangs erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen kann.

■ Raumkonzept - Gehölzpflanzungen und öffentliche Grünflächen

Die festgesetzte Höhenentwicklung der Lagerflächen im Bereich der Erweiterung Nordost ist auf Grund der hier verlaufenden Bahnstromtrasse und den nötigen Sicherheitsabständen zu den frei schwingenden Leiterseilen auf max. 4,80 m (entspricht gerundet 499,1 m üNN im Bereich des Quartiers GE 10 Nordost) bzw. 11,50 m (entspricht gerundet maximal 506,1 m üNN im Bereich der Quartiere GE 11 Ost und GE 11 Nordost) beschränkt. Sie stellt trotzdem ein gewisses Eingriffspotenzial in der weiträumigen Landschaft dar, das durch grünordnerische Festsetzungen mittels Großbaumpflanzungen in öffentlichen Grünflächen (vgl. Festsetzung 8.2.1) im Bebauungs- und Grünordnungsplan zumindest abgemildert wird.

Im Bereich des neu geplanten Parkplatzes (P+M Parkplatz 2) werden die bestehenden raumwirksamen Grünstrukturen möglichst in ihrem Bestand erhalten. Östlich der geplanten Zufahrtsstraße, in 2,0 m Abstand von der Fahrbahnkante verlaufend, ist ein Stabgitterzaun geplant. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Bezugshöhe hierfür ist die Fahrbahnoberkante der Zufahrt zum bzw. der Fahrgassen im öffentlichen P+M Parkplatz 1. Zur Abschirmung der östlich anschließenden privaten Grünflächen gegen den öffentlichen P+M Parkplatz 2 ist eine mindestens 1,25 m breite Schnitthecke aus gemeinem Liguster herzustellen.

Bei den geplanten Pflanzungen werden nur die Baumpflanzungen mit Planzeichen 8.2.1. und 8.2.2. lagemäßig definiert. Weitere Baumpflanzungen und geplante Strauchpflanzungen sind durch die Planzeichen 7.4, 7.5, 8.2.3. und die textlichen Festsetzungen 0.2.2.1., 0.2.2.2. und 0.2.2.6 eindeutig definiert aber nicht lagegenau im Plan dargestellt.

Es werden wasserdurchlässige Beläge bei den PKW-Stellflächen innerhalb der Gewerbeparzellen und den öffentlichen Fuß- und Radwegen vorgesehen (vgl. Festsetzungen 5.3., 0.2.6.1., 0.2.6.2. und 0.2.6.3.).

■ Grünordnerische Konzeption – private Grünflächen –

Mindestens 20 % der privaten Grundfläche sind als Grünfläche anzulegen. Je 500 qm privater Grünfläche ist 1 Großbaum (siehe Punkt 0.2.2.1.) vorzusehen. Je 5 private Stellplätze ist 1 Großbaum zu pflanzen. Hiervon sind in den Gewerbe- und Industrieparzellen Teilflächen der Grundstückfläche bereits durch zeichnerische Festsetzungen lagemäßig vorgegeben, um eine leistungsfähige und nachhaltige Durchgrünung und Durchlüftung des Gewerbe- und Industriegebietes mit ausreichend breiten Grünzügen sicherzustellen.

Die Zaunlinie ist textlich festgesetzt (vgl. Festsetzungen 0.1.3.2., 0.1.3.3. und 0.1.3.6). Am Außenrand des Geltungsbereichs ist ein Verlauf auf der Innenseite der privaten Grünflächen festgesetzt mit Ausnahme des Ostrandes der Fl.Nr. 467. Hierdurch wird auch die Thematik des regionalen Grünzugs entsprechend gewürdigt. Diese sind auch als verbleibende Vernetzungslinien und Wanderungskorridore für die Tierwelt von Bedeutung (Anbindung des Weihers an die freie Landschaft). Abweichend hiervon ist am Ostrand des geplanten öffentlichen P+M Parkplatzes 2 samt Zufahrt östlich davon – in 2,0 m Abstand von der Fahrbahnkante verlaufend – ist ein Stabgitterzaun geplant. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Bezugshöhe hierfür ist die Fahrbahnoberkante der Zufahrt zum bzw. der Fahrgassen im öffentlichen P+M Parkplatz 1. Zur Abschirmung der östlich anschließenden privaten Grünflächen gegen den öffentlichen P+M Parkplatz 2 ist eine mindestens 1,25 m breite Schnitthecke aus gemeinem Liguster herzustellen.

Die Randeingrünung der Gewerbe- und Industrieparzellen erfolgt auf Teilflächen (mind. 50 % und max. 70 %) mit mindestens dreireihigen Pflanzungen aus standortgerechten und heimischen Arten (vgl. Festsetzungen 7.4., 0.2.2.1. und 0.2.2.2.). Die Artenzusammensetzung wird durch die textliche Festsetzung 0.2.9.1. konkretisiert. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die von den Jägern gewünschten Solitärgruppen von Fichten bzw. einzelste-

hende Fichten, die im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan zulässig sind, im Geltungsbereich der „Ab-rundung Südost“ ausgeschlossen. Um die Entstehung eines geschlossenen Gehölzriegels zu vermeiden wird die Randeingrünung der privaten Gewerbe-parzellen mit mindestens 30 % gehölzfreien Abschnitten als lockere Rand-struktur vorgesehen. Die gehölzfreien Abschnitte (Magerwiesen) sollen dabei in den Randbereichen liegen, in denen keine hohen Gebäudekörper angrenzen.

Großbaum-Pflanzungen innerhalb der Gewerbe-parzellen werden durch Flächenindizes festgelegt. So gelten beson-dere Vorgaben für Stellplätze, Zufahrten und allgemein je 500 m² privater Grünfläche (vgl. Festsetzungen 0.2.2.1. und 0.2.2.2.).

Weiterhin werden in begründeten Fällen innerhalb der privaten Grünflächen ausnahmsweise auch begrünte Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) zugelassen, sofern sie 25 % des Flächenanteils der privaten Grünflächen (= 5 % der Gesamt-parzelle) nicht überschreiten.

Auf die Erforderlichkeit von qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen bei der Eingabeplanung für Baumaß-nahmen wird mit Punkt 0.3.1.1. hingewiesen. Unter 0.3.1.2 wird auf die aus artenschutzfachlichen Gründen wün-schenswerte gegenüber Vogelschlag sichere Gestaltung von Glasfronten hingewiesen. Straßenlampen oder sonstige Leuchtkörper, wie z. B. Werbeflächen, sollten mit insektenfreundlichen Kaltstrahlern ausgestattet werden. Weiterhin erfolgen Hinweise (vgl. Punkt 0.3.3.1) zur Dachbegrünung, wobei die Anerkennung als Grünfläche einen Anreiz zur Durchführung geben soll.

■ Flächenversiegelung und Versickerungsflächen

Aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad zu erwarten. Daher sind die Er-schließungsflächen auf ein Mindestmaß minimiert worden. Weiterhin soll die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die Festsetzung 0.2.6.1. zu wasserdurchlässigen Beläge gewährleistet werden. Mit der textlichen Festsetzung 0.2.7.1. wird eine flächige Versickerung des anfallenden Dach- und unverschmutzten Oberflächenwassers innerhalb der privaten Grünflächen gefordert, beispielsweise mittels Rigolen oder bewachsener Bodenfilter. Die Aussagen zur Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers in den verfüllten Bereichen der Blasy + Mader GmbH wer-den hiermit berücksichtigt. Die Errichtung von Versickerungsanlagen im altlastenverdächtigen Verfüllbereich ist nicht zulässig. Das auf den aufgefüllten Teilflächen anfallende Niederschlagswasser ist zentral zu erfassen und nach au-ßerhalb des Auffüllbereichs abzuleiten.

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen zu sammeln und außerhalb der Alt-ablagerungen in ausreichend dimensionierten Versickerungsanlagen abzuleiten. Alternativ können die PKW Stell-plätze in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Nähere Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind dem Kapitel 12 zu entnehmen.

10. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Be-gründung und ist als Anhang beigefügt. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen (Erschließungsmöglichkeiten, Gliederung der Bauflächen, Grünstrukturen) innerhalb des Geltungsbereichs. In Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfas-sung“ ist nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

„Die **wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens** liegen beim Schutzgut Boden aufgrund der mit 3,0 ha vorgese-henen Versiegelung. Für das Schutzgut Wasser erfolgt aufgrund der verfüllten Bereiche und der geringen Flurab-stände eine Einstufung als mittel.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebens-räume) werden als **gering** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält aufgrund der bereits bestehenden Gewerbe-bebauung 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 Grundwasser-schutzes 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.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 110 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 der Gemeinde Bergkirchen **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 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 der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 3.2. das Fachgutachten zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird, wie im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 vom 27.02.2007 und im rechtskräftigen Deckblatt Nr. 2 vom 19.07.2011 ein neues Baurecht als Lagerflächen für das Gewerbegebiet (rund 3,69 ha) geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 beibehalten. Anstelle Wandhöhen werden Lagerhöhen mit 4,80 m (GI 10 Nordost) und 11,50 m (GE 11 Nordost und Ost) festgesetzt. Die Kategorie ist Typ A. Auf Grund der wenigen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ist der Höchstwert (Faktor 0,6) anzusetzen. Das erhöhte Ausgleichserfordernis wird von der Gemeinde Bergkirchen anerkannt.

Die **Eingriffsfläche** beträgt **3,06 ha** für die Erweiterung Ost. Diese ergibt sich aus der Summe der Nettoparzellen der drei Quartiere (GI 10 Nordost, GE 11 Ost und GE 11 Nordost, ges. 23.824 m²) und des neu geschaffenen Parkplatzes P+M 2 (6.790 m²) ergeben.

Aufgrund der bereits bestehenden dichten Gewerbebebauung ist ein Ausgleichsbedarf im vorliegenden Fall für die Änderungen beim Bauhof und Kinderhaus nicht erforderlich, da im Sinne des § 1a BauGB keine Mehrung des Baurechts erfolgt.

Beeinträchtigungsintensität	Eingriffsfläche	Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf
Kombination A I	30.614 m ²	0,6	18.368 m ²
Ausgleichsbedarf	Erweiterung Ost		18.368 m²

Innerhalb des Geltungsbereichs können keine Ausgleichsflächen geleistet werden. Der neu entstehende Ausgleichsbedarf für die Erweiterung Ost im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 von 18.368 m² wird auf folgenden externen Ausgleichsflächen durchgeführt: Fl.Nrn. 594/2 und 594/3, beide Gemarkung Geiselbullach, vollständig und jeweils Teilflächen der Fl.Nr. 172/0, Gemarkung Feldgeding, Fl.Nr. 593/0, Gemarkung Geiselbullach, und Fl.Nr. 717/0, Gemarkung Eisolzried. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bergkirchen (kommunales Ökokonto). Die Gemeinde Bergkirchen wird den Waldumbau auf Fl.Nr. 717/0, Gemarkung Eisolzried, in enger Zusammenarbeit mit dem Forstrevier Odelzhausen durchführen.

Zur Vermeidung des Abmähens einer hohen „Blühdichte“ in Abhängigkeit des jeweiligen Entwicklungsstatus ist grundsätzlich bei der Pflege die erste Mahd auf Ende Juni / Anfang Juli zu definieren.

Die externen Ausgleichsflächen werden in der Übersicht der Ökokonto- und Ausgleichsflächen A1 und den zugehörigen vier Ausgleichskonzepten A2 bis A5 im Detail nachgewiesen, die dem Umweltbericht als Anlagen beigelegt sind.

11. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich im Flusstal der Amper (Gewässer I. Ordnung), die im Südwesten rund 250 m südlich bzw. im Südosten nahezu unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt. Die Amper fließt hier in ausgeprägten Mäandern in nordöstliche Richtung. Weiterhin verläuft der Lusgraben, ein Gewässer III. Ordnung, rund 250 – 350 m nördlich des Gewerbegebietes GADA, ebenfalls nach Nordosten zur rund 1,6 km entfernten Maisach. Das Grundwasser fließt auf dem wasserundurchlässigen Flinz in nordöstliche Richtung zur Maisach hin. Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Der nächstgelegene Brunnen befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung im Osten von Feldgeding und dient der Trinkwasserversorgung der Stadt Dachau.

Um eine Verschärfung der Abflusssituation im nachfolgenden Gewässersystem zu vermeiden, wird unverschmutztes Niederschlagswasser auf den Gewerbe- und Industrieparzellen zur Versickerung gebracht. Ausnahmen hiervon gelten für die „verfüllten Bereich – Altlastenverdachtsfläche“ (siehe Planzeichen 9.4), für die nachstehende Aussagen zur Hydrogeologie der BLASY + MADER GmbH in zwei Gutachten getroffen wurden:

Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung werden an den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Grundwassermessstellen durch Stichtagsmessungen Wasserstandsdaten erhoben. Diese Erhebungen sollen der Ermittlung des HHW, des MW und des Bemessungswasserspiegels im Untersuchungsgebiet dienen. Weiterhin wird die Grundwasserbeschaffenheit durch turnusgemäße Grundwasseruntersuchungen an der zustromigen und den abstromigen Überwachungsmessstellen im Umgriff der Verfüllungen (s. u.) überwacht. Die Untersuchungsergebnisse werden laufend an die Gemeinde (Wasserstandsmessungen) versandt. Der genaue Umfang der Messungen muss noch festgelegt werden.

Werden auf den verfüllten Flächen Aushubmaßnahmen durchgeführt, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. bei Durchführung einer Wasserhaltung), kann aus Gründen der Beweissicherung eine objektbezogene Grundwasserüberwachung an abstromig gelegenen Grundwassermessstellen angeordnet werden.

Sofern Grundwassermessstellen des aktuell bestehenden Überwachungsnetzes im Bereich von Grundstücken liegen, sind diese vom betreffenden Käufer der Fläche zu dulden bzw. in Abstimmung mit den betreffenden Behörden zu verlagern.

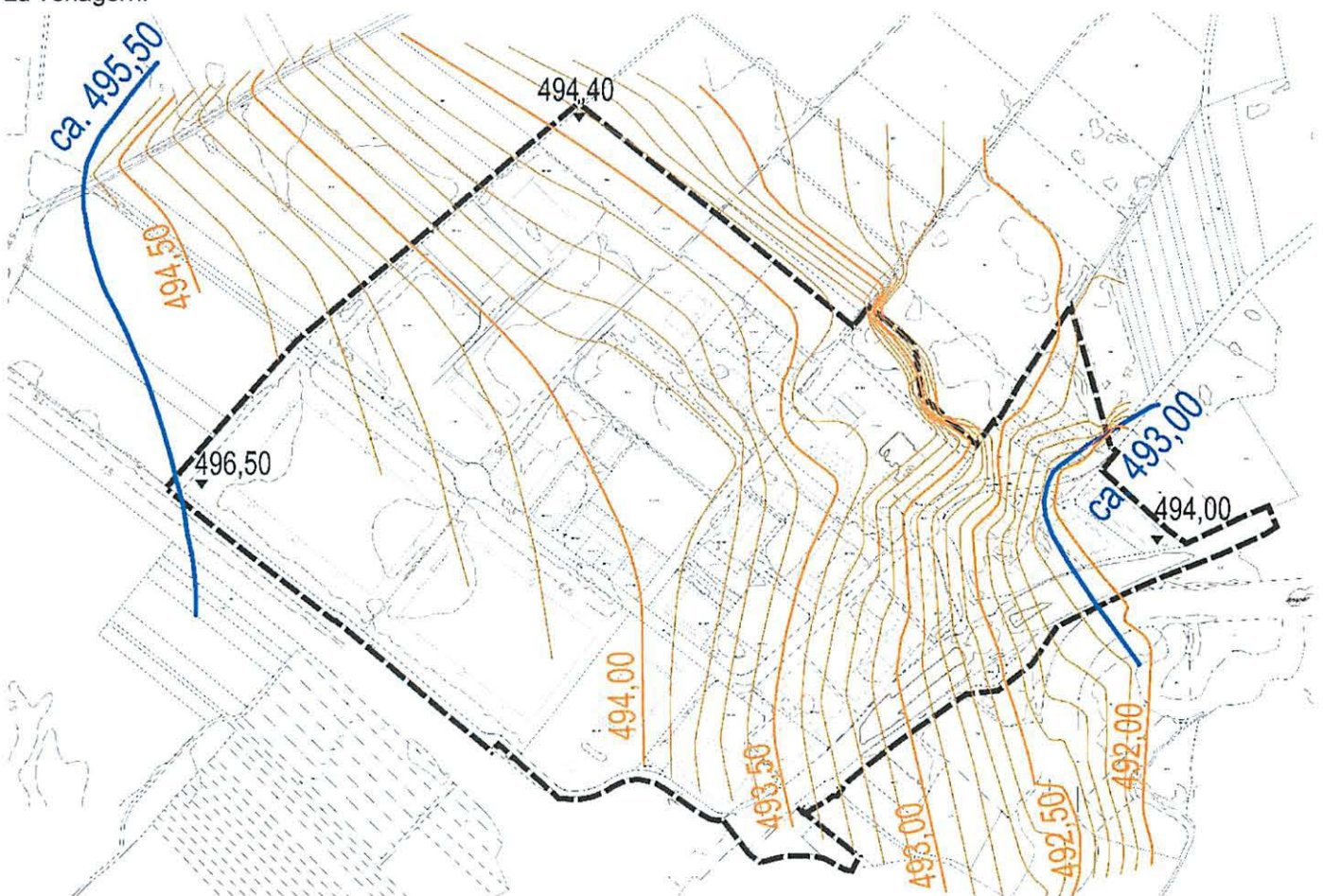


Abbildung der Grundwassergleichen (braun) sowie der Geländehöhen (schwarz) und der Bemessungswasserstände (blau), Zusammenführung nachrichtlich entsprechend Plan „Lage der Bodenaufschlüsse, der Grundwassermessstellen und Grundwassergleichen vom 21.03.2006“
Quelle: Baugrundgutachten Pr.Nr. 2838 vom 04.04.2006, BLASY+MADER GmbH, Eching a.A. (ohne Maßstab)

Die obige Darstellung zeigt in **brauner Farbe die Grundwassergleichen** vom 21.03.2006 in müNN, sowie die am 14.11.2017 vom Wasserwirtschaftsamt München übermittelten **Bemessungswasserstände in blauer Farbe** (hierbei wurde vom Wasserwirtschaftsamt München auf die Grundwassergleichen bereits ein Zuschlag von 0,8 m gerechnet um den zu erwartenden mittleren Höchst-Grundwasserstand darzustellen). Die an der West-, Nord- und Ostecke dargestellten **schwarzen Pfeile zeigen die ungefähren Geländehöhen** (laut Geländere relief-Karte, BayernAtlas plus, Geoportal Bayern 2017). Diese sind nicht vor Ort eingemessen.

Es sollte aufgrund zeitweilig hoher Grundwasserstände ein ausreichender Abstand zum höchsten Grundwasser eingehalten werden, so dass die Unterkante der Bodenplatten möglicher Gebäude je nach Lage nicht tiefer als ca. 494,60 (an der Nordecke des GI 10) bzw. ca. 494,00 müNN (im Südosten) liegen sollte (siehe textlicher Hinweis 0.3.6.2).

Im Nordeck – im Bereich des GI 10 Nordost – liegt der Wert der Grundwassergleiche bei 493,25 müNN (vgl. BLASY + MADER, 04.04.2006, siehe braune Linien in der Abbildung). Wenn hier ein, dem Ansatz des Wasserwirtschaftsamtes München entsprechender Zuschlag von 0,8 m gegeben wird, ergibt sich ein mittlerer Höchst-Grundwasserstand von 494,05 müNN und liegt somit noch immer knapp 0,4 m unter der Geländeoberkante und 0,6 m unter dem Wert im textlichen Hinweis 0.3.6.2 zu den Mindesthöhen der Bodenplatten. Es wird somit ein ausreichender Sicherheitsabstand zu möglichen Grundwasserständen eingehalten.

12. Ver- und Entsorgung

■ Energieversorgung mit Fernwärme / - kälte

Es ist ein Anschluss an das Müllheizkraftwerk der GfA Olching-Geiselbullach geplant. Für die Erweiterung Ost wird analog dem Gewerbegebiet GADA ein Anschlusszwang vorgesehen (siehe textliche Hinweise 0.3.8.). Dieser wird von der Gemeinde durch eine separate Satzung festgesetzt. In einem Rahmenvertrag wird der Bezug der Fernwärmeverversorgung geregelt, so dass die Kosten unterhalb der Regelpreise fossiler Brennstoffe liegen.

■ Gasversorgung

Im Rahmen von Leitungsbauarbeiten soll zukünftig über den öffentlichen Feldweg auf Fl.Nr. 598 (im Geltungsbereich bezeichnet als Geh- und Radweg) ein Anschluss an das Gasnetz in Feldgeding erfolgen. Die geplante Gasleitung wird im ursprünglichen, geraden Verlauf des Geh- und Radweges die Parzelle GE 11 Nordost und die zur Gewerbefläche gehörenden privaten Grünflächen durchqueren. Hierfür ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu erbringen (siehe Planzeichen 9.12).

■ Wasserversorgung

Das Wasser wird aus der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnabach bezogen. Im Rahmen von Leitungsbauarbeiten 2017 ist in den öffentlichen Feldweg von Feldgeding zum Gewerbegebiet GADA 8 (bezeichnet als Geh- und Radweg) zwischen den Parzellen GE 11 Nordost und der zur Gewerbefläche gehörenden Grünfläche gegenüber eine Wasserleitung neu verlegt worden. Die zu verlegende Hauptwasserleitung wurde in die neue Trasse des öffentlichen Geh- und Radweges eingelegt.

■ Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung wird voraussichtlich aus der Trinkwasserleitung gewährleistet.

Für diejenigen GE- und GI-Parzellen, für die durch diese Maßnahmen die Löschwasserbereitstellung nicht erfolgen kann, muss im Rahmen der Baugenehmigung für eine eigene Löschwasserbevorratung gesorgt werden (jeweils 385 m³). Die Gemeinde Bergkirchen wird die künftigen Nutzer der Gewerbegrundstücke beim Verkauf verpflichten, den Löschwasserbedarf durch eigene Maßnahmen sicherzustellen. (Löschwasserzisternen). Hier- zu wurde der textliche Hinweis 0.3.7.2 in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Der Hydrantenplan wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt und vorgelegt. Die Gemeinde Bergkirchen wird beim Wasserzweckverband Sulzemoos zugunsten der Aufstellung von Überflurhydranten hinwirken.

■ Abwasserbeseitigung

Es erfolgt ein Anschluss an die Kläranlage Geiselbullach im Süden (Nachbargemeinde Stadt Olching, Landkreis Fürstentfeldbruck), die zum Abwasserzweckverband Amperverband gehört. Die erforderlichen Anschlüsse werden im Bereich der Amperau unterirdisch gepresst. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich gewährleistet. Der Gemeinde Bergkirchen steht in der derzeit genutzten Kläranlage Geiselbullach noch ein Kontingent an Einwohnergleichwerten zur Verfügung.

■ Niederschlagswasserbeseitigung

Insgesamt waren im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 sieben Sickerbecken vorgesehen. Das Sickerbecken Nr. 1 ist in der öffentlichen Grünfläche zwischen GE 3 und GE 11 verortet, Becken Nr. 2 in der öffentlichen Grünfläche an der Wasserfläche (auf Fl.Nr. 501/18), die Becken Nr. 3 und Nr. 4 an der Abfahrt der Bundesstraße B 471. Zwischen der Kreuzackerstraße und GE 12 waren ursprünglich drei Sickerbecken vorgesehen (Sickerbecken Nr. 5, 6, 7).

Die Entwässerung des neu geplanten öffentlichen P+M Parkplatz 2 erfolgt über das Sickerbecken Nr. 2. Im vorliegenden Bebauungsplan werden nur noch die Sickerbecken Nr.5 und Nr. 7 im Bereich der Kreuzackerstraße dargestellt. Die Sickerbecken 5, 6, 7 wurden vorgesehen, um das Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen zu versickern. Auf Grund des Wegfalls der geplanten öffentlichen Parkflächen im Bereich des GE 13-1 und des damit nicht mehr benötigten Retentionsvolumens wurde das Sickerbecken 6 nicht benötigt. Im Bereich des Quartiers GE 12 (Fl.-Nr. 467) wurde eine Produktionshalle der Firma Prototec errichtet („1. Halle“). Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser wird auf demselben Grundstück mit 3 Versickerungsbecken versickert (s.a. Bescheid Landratsamt Dachau v. 27.07.2012). Im Bereich des Quartiers GE 13 (Fl.-Nr. 468) wurde eine „2. Produktionshalle“ errichtet. Auch hier entwässert das anfallende Niederschlagswasser auf demselben Grundstück. Im Bereich des Quartiers GE 13-1 wurde ein Verwaltungsgebäude errichtet. Hier wird das anfallende Niederschlagswasser in Becken Nr. 5 eingeleitet (s.a. Bescheid Landratsamt Dachau v. 20.05.2014; Dieser Bescheid gilt für die Fl-Nr. der Grundstücke, auf denen die beiden Hallen und das Verwaltungsgebäude errichtet wurde.). Becken Nr. 7 wurde mittlerweile, auf Grund des Wegfalls des geplanten Parkfläche und des Beckens Nr. 6 umgewidmet und die Dimensionierung des Beckens überrechnet.

■ Abfallbeseitigung

Die Zuständigkeit der Abfallentsorgung liegt beim Landkreis Dachau.

■ Elektrizität

Den Bereich der Erweiterung Ost überspannen eine 110 kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn und eine 110 kV – Stromleitung der Bayernwerk AG. Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist, dass jedoch die Grenzwerte gemäß 26. BImSchG bei weitem nicht erreicht werden.

Im Gemeindegebiet befindet sich ein zentrales Umspannwerk in Oberbachern.

13. Immissionsschutz**■ Immissionswirksame Flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)**

Für die Neukontingentierung des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5927.0/2017-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 25.07.2017 (ergänzt 19.09.2017) angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die Bauflächen an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft sowie den innerhalb des Planungsgebiets zulässigen Wohnnutzungen zu quantifizieren.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung oder Änderung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen. Als Kontingentflächen wurden die Baugrenzen der einzelnen Flächen, bis auf die Teilfläche GE 1-2 (hier Grundstücksfläche) berücksichtigt.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Baufeldern bedeuten, dass zur Tagzeit eine umfassende gewerbliche Nutzung möglich ist. Zur Nachtzeit ist eine weitgehend umfassende gewerbliche Nutzung auf den Baufeldern GE 7, GI 8 bis GI 10 sowie auf den Baufeld GI 10 Nordost, GE 11 Nordost und GE 11 Ost möglich. Auf den übrigen Baufeldern ist nachts eine mehr oder weniger eingeschränkte Nutzung möglich, die durch die Vorlage der geforderten schallschutztechnischen Untersuchung näher zu definieren sein wird.

Die maßgebenden Immissionsorte IO 3 bis IO 8 zur Kontingentierung der gewerblich zu nutzenden Baufelder sind dem Übersichtslageplan der Anlage 1.1 der Untersuchung mit der Auftragsnummer 5927.0/2017-RK (ergänzt 19.09.2017) der Ingenieurbüro Kottermair GmbH zu entnehmen.

Die Geräuschimmissionen aus der Summe aller gewerblich zu nutzenden Kontingentflächen führen auf dem Baufeld für den Kindergarten zu keiner Überschreitung des tagsüber dort mindestens einzuhaltenden Orientierungswerts der DIN 18005 für Mischgebiete.

Durch die öffentliche Nutzung der Park + Ride- Plätze nordwestlich des Baufeldes GE 3 und südwestlich des Baufeldes GEE 1 ergeben sich am dortigen Wohnhaus nur geringe Geräuschimmissionen, die keine Schallpegel mindernde Maßnahmen erforderlich machen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der in der schalltechnischen Untersuchung 5927.0/2017-RK vom 25.07.2017 (ergänzt 19.09.2017) auf Seite 26 aufgeführte **Genehmigungsbescheid vom 28.10.2010** bezüglich der **Lärmauflagen nicht mehr aktuell** ist. Die Anforderungen zum Lärmschutz sind im Bescheid vom 21.07.2015 (Az.: 41/BV150066, Bauherr: Firma Isarkies GmbH & CO.KG) aufgeführt. Nach Einsicht des Landratsamtes Dachau – Abteilung Technischer Umweltschutz in den Genehmigungsbescheid ist folgendes festzuhalten: Unter Punkt 3.10 wird auf die vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH durchgeführte schalltechnische Untersuchung vom 05.02.2015, Nr. 5183.0/2014-TK verwiesen.

Im **Bescheid vom 21.07.2015** Az.: 41/BV150066 wurden für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Planungsgebietes (IO 3 als WA-Gebiet in Geiselbullach, Flurnummer 52/10 und IO 6 als WA-Gebiet in Feldgeding Fl.Nr. 138) Immissionsrichtwertanteile festgesetzt. Diese festgesetzten Immissionsrichtwertanteile orientierten sich dabei an den berechneten Beurteilungspegel aus der Untersuchung Nr. 5183.0/2014-TK. Da die ermittelten Beurteilungspegel in der schalltechnischen Untersuchung um mehr als 15 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten (IRW) lagen, so dass das Irrelevanzkriterium in Anlehnung an die DIN 45691:2006-12 (Kontingenznorm) erfüllt ist, wurde auf eine detaillierte Berechnung der Immissionsrichtwertanteile über die IFSP verzichtet. Durch den Gesamtbetrieb wurde an den maßgeblichen Immissionsorten der TA Lärm Immissionsrichtwert von tagsüber/nachts 55/40 dB(A) zur Tag-/Nachtzeit um mindestens 27,7 dB(A) und zur Nachtzeit um mindestens 15,4 dB(A) unterschritten.

Auszug aus dem Bescheid vom 21.07.2015 Az.: 41/BV150066:

“3.4 Die Beurteilung der vom gesamten Betrieb der Gewerbehalle (Bestand und Neubau) einschließlich Betriebsverkehr ausgehenden Geräusche müssen auf den nachstehende genannten Grundstücken folgende in der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete festgesetzten Immissionsrichtwert/e “außen” von:

55 dB(A) tags und

40 dB(A) nachts

mindestens wie folgt unterschreiten:

auf Flur-Nr. 138 Gemarkung Feldgeding um 36 dB(A) tags, 24 dB(A) nachts

auf Flur-Nr. 52/10 Gemarkung Geiselbullach um 27 dB(A) tags, 24 dB(A) nachts“

Folglich sind am IO 3 (Flurnummer 52/10) und IO 6 (Flurnummer 138) folgende Orientierungswertanteile festgelegt.

IO	IRWA tags	IRWA nachts	Nutzung
IO 6	19 dB(A)	16 dB(A)	WA
IO 3	28 dB(A)	16 dB(A)	WA

Hinsichtlich dieser festgesetzten Werte bzw. auch in Bezug zu den berechneten Beurteilungspegeln, sehen wir keine Konfliktsituation, auch wenn bei einer Nutzungsänderung das entsprechende Kontingent aus der Betriebsfläche (GE 6) überschritten werden sollte. Denn wie bereits ausgeführt, ist in Anlehnung an die DIN 45691:2006-12 das Irrelevanzkriterium erfüllt, wenn die Beurteilungspegel um mehr als 15 dB(A) unter den zuständigen Immissionsrichtwerten (IRW) liegen.

Hinweis zum Bescheid vom 21.07.2015 Az.: 41/BV150066:

Die festgesetzten Immissionsrichtwertanteile nach Bescheid (s. Tabelle), liegen unter den in der Untersuchung Nr. 5183.0/2014-TK berechneten Beurteilungspegel. Somit läge bereits eine Konfliktsituation hinsichtlich der getroffenen Auflagen im Bescheid vor. Die Auflagen zum Bescheid sind dahingehend dringend zu prüfen bzw. mit der zuständigen Behörde zu besprechen.

Festzuhalten ist somit, dass durch die Änderung der Baugrenzen keinerlei Konflikte für den Bestandsbetrieb vorliegen, wobei die Bescheidssituation dringend zu prüfen ist. Dies findet aber nicht im Rahmen der Bauleitplanung statt.

Für die Erweiterungsfläche GE 13, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 102, wurde durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 4105.2/2013-RT durchgeführt. In den Berechnungen wurde mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) von tagsüber 65 dB(A)/m² und nachts 60 dB(A)/m² gerechnet. Im Planentwurf Nr. 110 wurden diese maximalen Pegel zur Berechnung übernommen und nachgewiesen, dass keine Konflikte bestehen.

Im Bebauungsplan Nr. 102 wurden für die Fläche GE 13 jedoch IFSP von tagsüber 65 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m² festgesetzt. Da die geringeren IFSP festgesetzt wurden, können diese natürlich auch belassen werden, da die Gesamtsituation dadurch nicht negativ beeinflusst wird. Weiter sind für Betriebe keine Nachteile gegeben, da zur

Genehmigung ja die geringeren IFSP Grundlage waren. Die Entscheidung, welche IFSP letztlich zum Tragen kommen ist somit frei wählbar. Ein Richtig oder Falsch gibt es hier nicht.

■ Grundsatz gemäß Art. 13 Seveso-III-RL i.V. mit § 50 BImSchG

Im Umkreis zum Plangebiet 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.

■ Umliegende landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Gewerbegebiet GADA 8 liegt in weitläufigen Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm- Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

14. Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 weist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler aus. Diese sind mit Planzeichen Punkt 9.5 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um das mit Denkmal Nr. 86 geschützte Objekt. Das weitere Umfeld der Objekte ist durch eine braune Linie im Bauungs- und Grünordnungsplan gekennzeichnet.

Das Bodendenkmal D-1-7734-0086 „Körpergräber der Schnurkeramik, verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit, Körpergräber der mittleren Latènezeit und Reihengräberfeld des frühen Mittelalters sowie Siedlung der Hallstattzeit, Villa rustica der römischen Kaiserzeit und Wüstung des späten Mittelalters“ (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) liegt großflächig unter dem Gewerbegebiet GADA 8 und ragt von Westen her zwischen 20 – 70 m in den Bereich der Erweiterung Ost.

In Rücksprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurden für den westlich angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes im Herbst 2006 bereits gezielte Erkundungsgrabungen durchgeführt. Die nun geplanten neuen Bauflächen werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege hinsichtlich evtl. vorhandener Bodendenkmäler untersucht. Inwieweit auf den verfüllten Flächen noch Bodendenkmäler vorhanden sind, ist allerdings fraglich.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekanntere Bodendenkmäler befinden. Im Geltungsbereich ist für Grabungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern

1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

15. Nachrichtliche Übernahmen

■ Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen DIN 14090 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erforderlicher Wendekreis 30 m Durchmesser) benutzbar sind.

■ **Bauverbotszonen**

Entlang der B 471 besteht eine - hier 20 m breite - Bauverbotszone, in der sich überwiegend öffentliche Grünflächen befinden. Die planlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 beschreiben den Verlauf der bestehenden 110 kV Bahnstromleitung Karlsfeld - Augsburg und der bestehenden 110 kV-Freileitung der Bayernwerk AG mit ihren jeweiligen Schutzabständen zu den freischwingenden Leiterseilen.

Innerhalb der Schutzstreifen der 110 kV Bahnstromleitung Karlsfeld - Augsburg muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.

zwischen Mast-Nr.	und Mast-Nr.	Breite des Schutzstreifens bezogen auf die Leitungssachse (m)
21	22	2 x 30,0
22	23	2 x 16,0
23	24	2 x 16,0
24	25	2 x 17,5
25	26	2 x 16,0
26	27	2 x 16,5

Innerhalb der Schutzstreifen müssen Pläne für alle geplanten Bauwerke durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen usw.) zwingend erforderlich.

Da konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Situierung, mit Bezugshöhen über NN sowie insbesondere über die genaue Dachausführung bei Gebäuden einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen usw.) bzw. konkrete Angaben zu Lagergütern sowie Art und Weise der Lagerung fehlen, sind nur pauschale Aussagen über Höhenbeschränkungen möglich.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans sollen in den Schutzstreifen der o.g. Bahnstromleitung zwischen den Masten Nr. 24 bis 26 Lagerflächen in den Quartieren GI 10 Nordost, GE 11 Nordost und GE 11 Ost geschaffen werden.

Für das Quartier GI 10 Nordost ist eine Lagerhöhe von bis zu **499,5 müNN** geplant (4,80m Lagerhöhe bei dem dort derzeit bestehenden Bodenniveau von ca. 494,7 müNN). Alternativ soll das Quartier GI 10 Nordost auch als Stellfläche für Pkw und Lkw genutzt werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die Fahrbahnoberkanten der Verkehrsflächen auf dem dort derzeit bestehenden Bodenniveau von ca. 494,7 müNN geplant sind.

Für das Quartier GI 11 Nordost ist eine Lagerhöhe von bis zu **506,0 müNN** geplant (11,50m Lagerhöhe bei dem dort derzeit bestehenden Bodenniveau von ca. 494,7 müNN). Alternativ soll das Quartier GI 11 Nordost auch als Stellfläche für Pkw und Lkw genutzt werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die Fahrbahnoberkanten der Verkehrsflächen auf dem dort derzeit bestehenden Bodenniveau von ca. 494,7 müNN geplant sind.

Im Weiteren sind innerhalb der Schutzstreifen Parkflächen zwischen den Masten Nr. 23 bis 25 geplant. Es wird davon ausgegangen, dass die Fahrbahnoberkanten der Verkehrsflächen auf dem dort derzeit bestehenden Bodenniveau von ca. 496,0 müNN geplant sind. Die Baugrenze des Quartiers GE 11 liegt auch nach deren Verschiebung immer noch außerhalb der o.g. Schutzstreifen.

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden. Änderungen am Geländenniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Je nach geplanter Verkehrsführung sind betroffene Maste durch einen geeigneten Anfahrtschutz gegen Anprall zu sichern.

Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein). Dies gilt grundsätzlich für alle vom Bebauungsplan betroffenen Mäste, insbesondere jedoch für die Masten Nr. 22 und 25. Die Lkw-Zufahrten müssen spätestens in den Bauantragsunterlagen als solche eindeutig ausgewiesen sein.

Mastfeld	Flurstück / Gemarkung	innerhalb der Schutzstreifen	maximale Bauwerkshöhe in müNN
22 - 23	444, 468 Feldgeding	16 m bzw. 30 m	509,0

Die Baufenster in den Quartieren GE 13 und GE 13-1 liegen größtenteils innerhalb der zwischen Mast Nr. 21 bis 23 gültigen Schutzstreifen. Die maximale Bauwerkshöhe für Gebäude (**inkl. aller An- und Aufbauten, wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen usw.**) beträgt in diesem Bereich 509,0 mÜNN.

Für Bauwerke innerhalb der o. a. Schutzstreifen ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden.

Von Freileitungen ausgehende Felder können Ströme in und Spannungen auf leitende Gegenständen induzieren. Induktionsauswirkungen müssen im Falle langer metallener Konstruktionen (z.B. Fernmeldeeinrichtungen, Zäune, Leitungen und Rohre usw.) oder großflächiger Gegenstände (z.B. leitende Dächer, Tankbehälter usw.) in der Nähe von Freileitungen berücksichtigt werden. Alle leitenden Teile müssen daher geeignet mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen, die nur an einem oder wenigen Punkten mit der Erde verbunden sind und parallel zu einer Freileitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und / oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schleifenlänge zu vermindern. Im Weiteren ist darauf zu achten, dass es zu keiner elektrischen Verbindung zu Teilen der Freileitungsmaste und deren Erdungsanlagen kommt.

Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder-26. *BImSchV*) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und-magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den die Zustimmung zur Bebauung geben, von den 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen kann es zu Beeinflussungen von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierende Geräte kommen.

Unter Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung.

Die nach der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. *BImSchV*) im Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flussdichte (Effektivwerte für 16,7 Hz-Felder) werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, bei weitem nicht erreicht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o. g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete Angaben über die Lage und die NN-Höhen des geplanten Bauwerks beinhalten.

Innerhalb des **Schutzstreifens der Bahnstromleitung** muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z. B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtung-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z. B. für Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Erdwuchshöhen, usw.) zwingend durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB ProjektBau zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie GmbH durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die üNN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

■ Altlasten – Vorgaben aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Für den „verfüllten Bereich – Altlastenverdachtsfläche“ wurde durch die Blasy + Mader GmbH ein Gutachten (Projektnr. 2734 vom 09.01.2006, siehe Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100) erstellt. Das Gutachten enthält Angaben zu den angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnissen, zu den Boden- und Grundwasserbelastungen und die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse aus dem Blickwinkel der Altlastenproblematik.

Die Ergebnisse der auf der Verdachtsfläche durchgeführten Baugrunduntersuchungen werden von der BLASY + MADER GmbH in einem weiteren Gutachten (Projektnr. 2838) zusammengefasst. Das Gutachten enthält Angaben zur Beschaffenheit des Baugrunds, zu den Grundwasserverhältnissen im ersten Grundwasserstockwerk, zu mittlerem und höchstem Grundwasserstand sowie zum Bemessungswasserstand, zur Versickerungsfähigkeit bzw. Durchlässigkeit des Bodens in Bezug auf die Versickerung von Regenwasser bzw. von Wasserhaltungswasser bei der Baumaßnahme, Vorschläge zur Wasserhaltung für den Kanalbau und den Pumpwerksbau sowie im Bereich des Amperdükers, Angaben zur zulässigen Bodenpressung, zur Straßengründung, zur Beschaffenheit des Grundwassers (Betonaggressivität), Vorschläge zur Gründung des Kanals bzw. einer oder mehrerer Pumpwerke, Vorschläge zur Gründung der Brückenwiderlager, Aussagen zu Möglichkeiten der Amperdükerung aus geologischer Sicht.

Zu den im Deckblatt 3. lagegenau abgegrenzten „verfüllten Bereichen – Altlastenverdachtsflächen“ macht das Landratsamt Dachau nachstehende bodenschutzrechtliche Anforderungen geltend. Diese Aussagen werden auch für den weiter östlich angrenzenden Bereich (FI.Nrn.443, 443/3, 500, 501 und 501/72 Gemarkung Feldgeding) übernommen. Es sind jedoch keine bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahmen erforderlich:

Alle Grundwassermessstellen (siehe Anhang, Gutachten der Blasy + Mader GmbH) sind im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München (hinsichtlich Art, Häufigkeit und Dauer) regelmäßig zu beproben und die Ergebnisse vorzulegen. Die Beprobung hat mindestens für die Dauer von Erdbewegungen während der geplanten Bauarbeiten zu erfolgen und darf erst im Einvernehmen mit dem Landratsamt Dachau eingestellt werden. Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes München mit Schreiben vom 20.10.2017, wurde die Beprobung der Messstellen mittlerweile eingestellt.

Die im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5) mit Kat.Nr. 17400814 verzeichnete Altlasten-Verdachtsfläche (Altablagerung) auf der FI.Nr. 468, Gem. Feldgeding wurde auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes München nochmalig geprüft. Gemäß dem, über die Gemeindeverwaltung Bergkirchen, übersandten und vom Landratsamt Dachau erstellten Auszug aus dem im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5) wurde die Fläche am 21.12.2011 zur Verdachtsfläche erhoben. Eine weitere Erstbewertung und historische Erkundung erfolgte nicht, es wurden keine Maßnahmen durchgeführt. Die Fläche wird somit weiterhin als Verdachtsfläche geführt.

Die im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5) mit Kat.Nr. 17400812 verzeichneten Altlasten-Verdachtsflächen (Altablagerungen) auf den FI.Nrn. 483, 483/4 und 483/5, Gem. Feldgeding wurden auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes München nochmalig geprüft. Gemäß dem, über die Gemeindeverwaltung Bergkirchen, übersandten und vom Landratsamt Dachau erstellten Auszug aus dem im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5) fand eine Erhebung der Flächen von 01.04.2011 bis zum 07.12.2011 statt. Zuvor erfolgte am 24.03.2011 eine orientierende Untersuchung. Mit Schreiben vom 09.11.2011 des Landratsamtes Dachau wurde berichtet, dass eine bodenschutzrechtliche Beurteilung für die Flächen FI.Nrn. 483 und 483/4 eingeholt wurde. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verdachtsmomente für schädliche Bodenveränderungen nicht vollständig ausgeräumt sind. Es wurde damals angestrebt die Grundstücke im Altlastenkataster nach § 3 BayBodSchG zu erfassen. Mit Schreiben des Landratsamtes Dachau vom 17.04.2012 wurde mitgeteilt, dass ein Abschlussbericht des Ing. Büros IBL vom 20.01.2012 über die durchgeführten Maßnahmen geprüft wurde und weitergehende Sanierungsmaßnahmen aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich sind. Es wurde angemerkt, dass soweit die Gemeinde Bergkirchen noch eine Entlassung der Grundstücke aus dem Verdachtsflächenkataster erreichen will, die Anforderung des Gesundheitsamts nach Auftrag einer unbelasteten Oberbodenschicht mit einer Mächtigkeit von 0,35 m erfüllt werden müsste. Dies wurde nach derzeitigem Kenntnisstand nicht durchgeführt. Die Flächen werden somit weiterhin als Altlastenflächen geführt.

Bei der Weiterveräußerung von gewerblichen Baugrundstücken aus den aufgefüllten Teilflächen ist auf die Untersgrundsituation hinzuweisen und darauf hinzuwirken, dass besondere Auffälligkeiten des Untergrunds (die sich z.B. bei Gründungsarbeiten ergeben) näher untersucht werden.

Bei der Realisierung sensibler Nutzungen (z.B.: Betriebsleiter- oder Personalwohnungen, ggf. mit Haus- oder Nutzgärten) im Bereich der aufgefüllten Teilflächen ist eine unbelastete Oberbodenschicht in einer Stärke von mindestens 0,6 m zu gewährleisten.

Im Bereich der aufgefüllten Teilfläche und deren näheren Umfeld dürfen keine Einzel- oder Brauchwasserbrunnen errichtet werden. Hierbei sind innerhalb der verfüllten Bereiche – Altlastenverdachtsflächen“ die Maßnahmen zum Schutz des Bodens in den Vordergrund zu stellen. Insofern besteht für die textlichen Festsetzungen zu den „verfüllten

Bereichen“ ein bodenrechtlicher Bezug, der auch im Rahmen der naturschutz- rechtlichen Eingriffsregelung als Minimierungsmaßnahme gewürdigt wurde. Diesem wird mit den Festsetzungen unter Punkt 7.2, 0.2.2.2, 0.2.7. und 0.2.8. Rechnung getragen, die sich auf § 9 Abs. 1 Nrn. 14 in Verbindung mit 15 und 20 BauGB stützen.

16. Flächenbilanzen

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110
Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8

Flächenermittlung der Gewerbe- und Industrieparzellen
Stand 14.11.2017

Quartier	Parzellengröße in m ²	Baufenster		im Plan dargestellte private Grünfläche	
		in m ²	in %	in m ²	in %
Kindergarten Gemeinbedarf	2.073	924	44,6	1121	54,1
GE e 1	4.004	2.775	69,3	745	18,6
GE 1-1a	1.252	1.006	80,4	246	19,6
GE 1-1b	1.023	670	65,5	180	17,6
GE 1-2	2.375	879	37,0	136	5,7
GE 1	14.485	11.579	79,9	2.769	19,1
GE 2	30.730	27.128	88,3	2.524	8,2
GE 3	16.493	13.244	80,3	2.764	16,8

Quartier	Parzellengröße in m ²		Baufenster in m ²			im Plan dargestellte private Grünfläche		
					in %	in m ²	in %	
GE 4	GE 4-1a	10.248	GE 4-1a	8.684	84,74	GE 4-1a	1.035	10,09
	GE 4-1b	8.943	GE 4-1b	8.038	89,79	GE 4-1b	537	6,00
	GE 4-1c	5.645	GE 4-1c	4.211	74,58	GE 4-1c	1.068	18,91
	GE 4-2	28.008	GE 4-2	24.953	89,01	GE 4-2	1.883	7,55
		-----		-----		-----		
		52.844		45.886		4.523		
GE 5	GE 5-1	16.770	GE 5-1	13.303	79,3	GE 5-1	2.785	16,6
	GE 5-2	2.187	GE 5-2	1.167	53,4	GE 5-2	953	43,5
	GE 5-3	20.953	GE 5-3	18.260	87,1	GE 5-3	2.017	9,6
			-----		-----		-----	
		39.910		32.730	82,0	5.755	14,4	
GE 6		20.315		14.637	72,0		3.088	15,2
GE 7		28.515		21.795	76,4		3.060	10,7
GI 8		59.637		48.741	81,7		5.961	10,0
GI 9		67.646		48.034	71,0		9.161	13,5
GI 10		91.477		71.573	78,2		13.417	14,7
GI 10 Nord- ost		10.217		7.190	70,4		2.350	23,0
GE 11 Nord- ost		7.463		4.110	55,0		3.323	44,5
GE 11 Ost		6.144		4.940	80,4		1.173	19,1

Quartier	Parzellengröße in m ²	Baufenster		im Plan dargestellte private Grünfläche	
		in m ²	in %	in m ²	in %
GE 11	23.435	18.366	78,4	5.069	21,6
GE 12	5.753	4.012	69,7	1.683	29,3
GE 13	5.309	3.702	69,7	507	9,5
GE 13-1	1.969	1.403	7,1	542	27,5
Summe		384.861	78,1	70.069	14,2
GESAMT	%-Werte ab hier bezogen auf den Geltungsbereich 492.856	Gewerbeparzellen (= Netto-Bauflächen)			74,2
	Verkehrsflächen (B 471, Erschließungsstraßen, Rad- und Fußwege) inkl. 12.488 m ² B 471, Rampen und Brücke, 604 m ² Bus-/LKW-Buchten, 270 m ² PKW-Parkplätze GE4				47.281 m² 7,1
	P + M Parkplatz (Belagsflächen 2.641 m ² , öffentliches Grün 1.416 m ²)				4.057 m² 0,6
	P + M Parkplatz Erweiterung Ost (Belagsflächen 2.556 m ² , öffentliche Grünflächen 3.854 m ² , private Grünflächen 380 m ²)				6.790 m² 1,0
	Feldwege (südlich B 471, am Nordrand von GI 9 und GI 10)				4.918 m ² 0,8
	öffentliche Grünflächen inkl. 128 m ² Ver- und Entsorgung, 4.498 m ² Ausgleichsfläche und 16.070 m ² Wasserfläche				107.915 m² 16,3
	Geltungsbereich gesamt				664.030 m² 100,0

Detailflächenermittlung für den Bereich Erweiterung Ost im Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110

Quartier	Netto Parzellengröße	davon Baufenster		davon private Grünfläche		davon private Erschließungsfläche		
		m²	%	m²	%	m²	%	
GI 10 Nordost	10.217 m²	7.190 m²	70,4 %	2.350 m²	23,0 %	677 m²	6,6 %	
GE 11 Nordost	7.463 m²	4.110 m²	55,1 %	3.323 m²	44,5 %	30 m²	0,4 %	
GE 11 Ost	6.144 m²	4.940 m²	80,4 %	1.173 m²	19,1 %	31 m²	0,5 %	
Summe		16.240 m²	68,2 %	6.846 m²	28,7 %	738 m²	3,1 %	
GESAMT	23.824 m²	Gewerbeparzellen (= Netto-Bauflächen)					64,5 %	
		Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Rad- und Fußwege) (392 m² öffentl. Erschließungsstraße, 184 m² Rad- und Fußweg)					576 m²	1,5 %
		Parkplatz (Verkehrsflächen 2.556 m², öffentliches Grün 3.854 m², privates Grün 380 m²)					6.790 m²	18,3 %
		Feldweg (am Nordrand von GI 10)					289 m²	0,7 %
		öffentliche Grünflächen					5.666 m²	15,2 %
		Erweiterung des Geltungsbereich im Osten					36.867 m²	100,0
	Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 664.030 m²							

Änderungen im Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 zum Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 101 „Abrundung Südost“ (alte Werte in rot)

Quartier	Parzellengröße in m²	Baufenster in m² in %		im Plan dargestellte private Grünfläche in m² in %	
		m²	%	m²	%
LKW-Parkplatz	4.122	-.	-.	-.	-.
Kindergarten Gemeinbedarf	2.073 (1.823)	924 (937)	44,6 (51,4)	1.121 (766)	54,1 (42,0)
GE 1-1b-Bauhof Gemeinbedarf	1.023 (1.209)	670 (705)	65,5 (58,3)	180 -.	17,6 -.
GE 1-1a (GE 1-1)	1.252 (1.305)	1.006 (911)	80,3 (69,8)	246 329	25,2 19,6
GE 1-2	2.375 (2.439)	879	37,0 (36,0)	136	5,7 5,6 Soll 20,0
GE 12	5.753	4.012	69,7	1.725	30,0
Erweiterung GE 1	926	485	-.	636	-.
Verkehrsflächen, Erschließungsflächen, öffentliche Grünflächen	4.376 (4.314)	-.	-.	-.	-.
Abrundung Südost	gesamt 21.900				

Anhang – zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.9.1. Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume

Straßenraumbegrünung auf öffentlichen Grünflächen (s. Planzeichen 8.2.1.), Begrünung von öffentlichen und privaten Stellplätzen (vgl. textliche Festsetzung 0.2.2.1.)
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, STU 20–25 cm

Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Berg-Ahorn
Hainbuche (Säulenform)
Stiel-Eiche (Säulenform)
Winter-Linde
Sommer-Linde

Randeingrünung

randliche Eingrünung auf privaten Grünflächen (s. Planzeichen 8.2.2. und textliche Festsetzung 0.2.3.5.)
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, STU 20–25cm,
Pflanzraster 6 x 6 m

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Winter-Linde
Sommer-Linde

Heister

für Gehölzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen (Böschungen an der B 471 und Blendschutzwall, vgl. textliche Festsetzung 0.2.1.5.) und Randeingrünung der Gewerbe- und Industrieparzellen (private Grünflächen, vgl. Planzeichen 7.4.)
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 200-250 cm

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus pyraeaster
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Ulmus carpiniifolia

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Holz –Apfel
Espe
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Holz-Birne
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Winter-Linde
Feld-Ulme

Sträucher

für Gehölzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen (Böschungen an der B 471 und Blendschutzwall, vgl. textliche Festsetzung 0.2.1.5.) und Schnitthecke am Ostrand des Geltungsbereichs (vgl. textliche Festsetzung 0.2.1.8) und Randeingrünung der Gewerbe- und Industrieparzellen (private Grünflächen, vgl. Planzeichen 7.4.)

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball