

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 Bergkirchen südwestlich der Sonnenstraße

ENTWURF

Begründung

Gemeinde Bergkirchen

vertreten durch
Robert Axtner, Erster Bürgermeister

Johann-Michael-Fischer-Straße 1
85232 Bergkirchen
Telefon 08131/ 66990
Telefax 08131/ 6699119
gemeinde@bergkirchen.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

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



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Theresa Heß

Landshut, den 09. Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	3
2.	Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
3.	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
4.	Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1	Planungsauftrag	5
4.2	Aufgabenstellung – Grundzüge der Planung	6
4.3	Städtebauliche Gründe	7
5.	Wesentliche Planungsinhalte	7
5.1	Gemeinbedarfsflächen und bauliche Anlagen	7
5.2	Erschließung	8
5.3	Grünordnerische Aspekte	9
6.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....	10
7.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	12
8.	Ver- und Entsorgung.....	13
9.	Immissionsschutz	14
10.	Nachrichtliche Übernahmen	14
11.	Flächenbilanz.....	16
■	Rechtsgrundlagen.....	17

ANLAGEN

- zu textliche Festsetzung Punkt 0.2.3. im Bebauungsplan
Artenliste für Gehölzpflanzungen..... 18-19
- **Geotechnischer Bericht mit schadstofftechnischer Vorerkundung**, Projekt Nr. 14100,
BV Erweiterung Kinderhaus an der Sonnenstraße in 85232 Bergkirchen, Flur 114, Ge-
markung Bergkirchen, BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching am
Ammersee, 19.09.2024 (65 Seiten)
- **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115, Bergkirchen, südwestlich der
Sonnenstraße mit (36 Seiten)
Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000
Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nrn 189/1 und 190/1, Gemarkung Feldgeding..... M 1 : 1.000

1. Anlass

Das zu bebauende Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die vorliegende Bauleitplanung erfolgte auf Anregung des Landratsamtes Dachau, wonach das Gebiet bauplanungsrechtlich als Außenbereich beurteilt wird und eine Baugenehmigung für die nötige Erweiterung des Kinderhauses nicht nach § 35 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden kann.

Die Gemeinde ist Eigentümer des Grundstücks und auch Bauherr der geplanten Erweiterung des Kinderhauses.

Der Geltungsbereich mit **15.370 m²** umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 114, Gemarkung und Gemeinde Bergkirchen. Auf der Fläche stehen derzeit ein Kinderhaus im Südwesten, ein Hort in Containerbauweise im Osten und die Feuerwehr im Nordwesten ein Parkplatz im Nordosten. Zentral liegt eine Wiese. Im Norden grenzt die Kreisstraße DAH 5 an, im Westen eine Ackerfläche. Im Süden verläuft der Schulweg, im Osten grenzen Gebäude und Sportflächen der Grund- und Mittelschule Bergkirchen an.

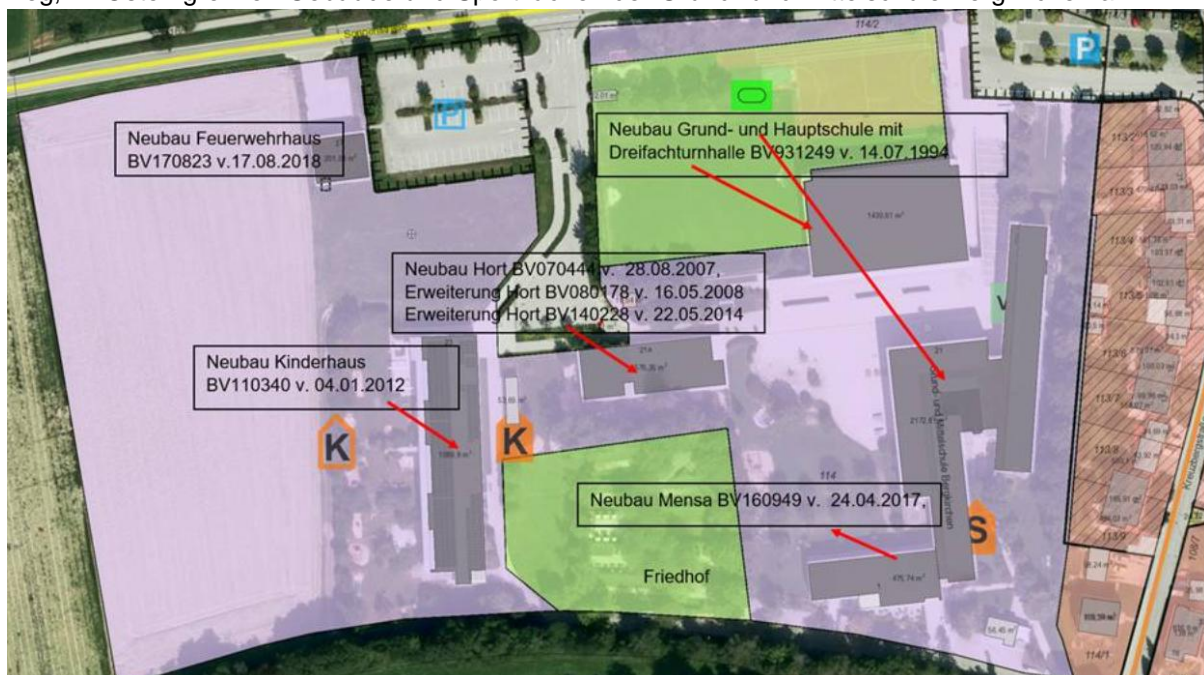


Abb. 1 : Übersichtsplan – Lageplan des Geltungsbereichs und Umfeld mit gültigen Baugenehmigungen

Die Geländehöhe fällt nach Südwesten von 512,0 müNN auf 502,0 müNN, somit um etwa 10 m ab.

Der Bebauungsplans- und Grünordnungsplan lässt als Gebietskategorie entsprechend der Darstellung auf Flächennutzungsplanebene **Flächen für den Gemeinbedarf** zu. Als Zweckbestimmungen werden Anlagen für schulische Zwecke, Anlagen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen sowie die Feuerwehr festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen die bestehenden Gebäude. Ein neues Gebäude soll hinzukommen.

Die Stellplätze und Fahrflächen entsprechen Großteils dem Bestand vor Ort.

Die bestehenden Gehölze werden an den räumlich markanten Stellen als zu erhalten festgesetzt. Der Ausgleich wird extern auf Teilflächen der Fl.Nrn 189/1 und 190/1, Gemarkung Feldgeding, geleistet.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich als Fläche für den Gemeinbedarf aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht veranlasst.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das bestehende Gelände weist ein Gefälle nach Nordwesten auf. Es fällt auf der Gesamtlänge von etwa 165 m gemäß Höhenlinien der vorliegenden Vermessung vom 25.07.2024, Ingenieurbüro Menzel, Dachau, von 512,0 müNN auf 502,0 müNN, also um etwa 10 m.

Der gegenwärtige Vegetationsbestand und die Oberflächen werden im Umweltbericht in Kapitel 3 sowie in der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht dargestellt. Der Geltungsbereich mit 15.370 m² umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 114, Gemarkung und Gemeinde Bergkirchen.

Den Geltungsbereich umgrenzen:

- im Norden die Kreisstraße DAH 5, hier Sonnenstraße (Fl.Nr. 301, Gemarkung Bergkirchen),
- im Osten die Gebäude und Freiflächen der Grund- und Mittelschule sowie der Friedhof im Südosten (Fl.Nr. 114 Tfl., Gemarkung Bergkirchen),
- im Süden der Schulweg als Straße bzw. mit südseitiger Baum-Strauch-Hecke (Fl.Nr. 911, Gemarkung Bergkirchen),
- im Westen bestehende Ackerfläche (Fl.Nr. 114 Tfl., Gemarkung Bergkirchen),

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Bergkirchen, Landkreis Dachau. Der Geltungsbereich stellt sich großteils als bereits bebaute Fläche dar.

Die Feuerwehr mit Ausfahrt zur DAH 5 hin liegt im Nordwesten. Im Nordosten besteht die zentrale Zufahrt nach Süden Richtung Hort und Kinderhaus Regenbogen.

Der zentrale Parkplatz liegt im Nordosten. Die Zufahrt nach Süden hin ist beschränkt. Ein Fußweg führt von der DAH 5 aus nach Süden.

Das Kinderhaus liegt im Hang im Südwesten. Die Freiflächen sind im Westen angrenzend angeordnet. Nördlich davon liegt eine extensiv gepflegte Wiese. Hier ist die Erweiterung geplant. Der Hort mit südseitigen Spielflächen bildet den östlichen Rand. Die Erschließungsstraße führt weiter nach Osten zur Grund- und Mittelschule mit Mensa und Turnhalle sowie Sportflächen im Freien.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms weist die Gemeinde Bergkirchen **dem allgemeinen ländlichen Raum zu**. Die Gemeinde Bergkirchen grenzt jedoch unmittelbar an den Verdichtungsraum München an. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Dachau, im Süden Fürstenfeldbruck. Bergkirchen zählt zur Region München, für die der höchste Bevölkerungszuwachs in Bayern erwartet wird.

Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Gemäß dem Ziel 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote sind „Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen [...] in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“

Das Planungsgebiet zählt gemäß **Regionalplan Region 14 München** in der Fassung der Gesamtfortschreibung vom 01. April 2019 (8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans München) zu etwa 90 % zum „**Landschaftliches Vorbehaltsgebiet** Nr.: 04.1 Maisachtal mit Randbereichen des Haspelmoores und des Fußbergmooses“.

Das Gebiet setzt sich außerhalb der Ortschaft weiträumig fort. Hierzu heißt es unter Punkt 1.2 des Textteils: „*Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.*“

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken (vgl. RP14 BI 1.2.2.04.1 G)

- *Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoor-Standorte*
- *Aufbau eines regions- und naturraumübergreifenden Biotopverbundsystems*
- *Arrondierung der Moorbereiche Haspelmoor und Fußbergmoos durch Nutzungsextensivierung, Moorentwicklung und Vernässung*
- *Verbesserung der Retentionsleistung der Aue*
- *Umbau der Fichtenreinbestände in Mischwald*

Der **Regionale Grünzug** „Regionaler Grünzug Nr.: 2 Schöngeisinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“ beginnt etwa 500 m südwestlich.

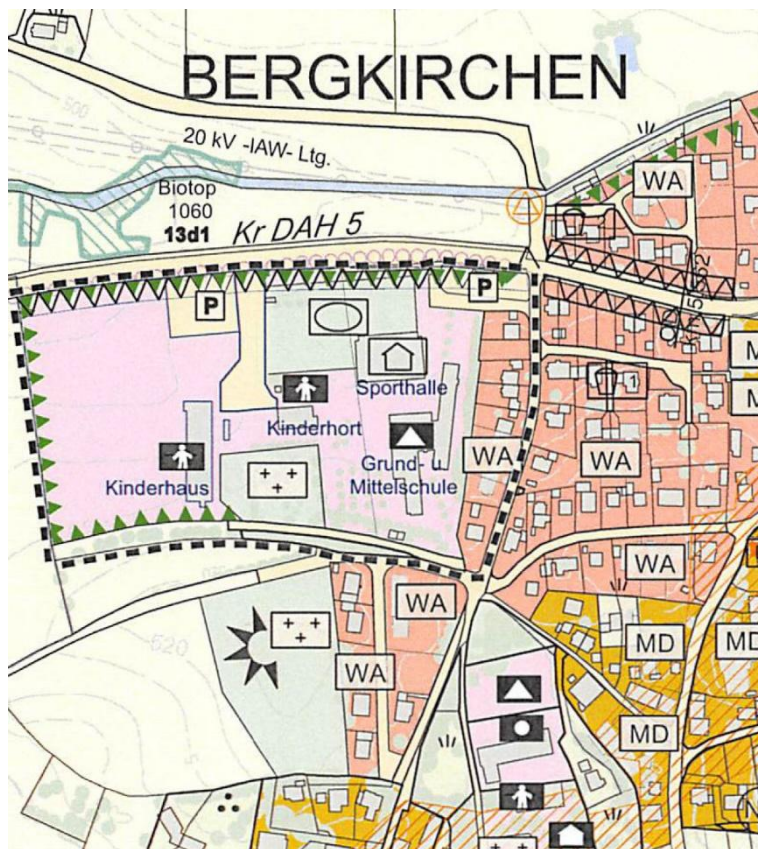


Abb. 2: Flächennutzungsplan, Änderung 6u, Fassungsdatum 04.12.2012

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist im **wirksamen Flächennutzungsplan**, Gemeinde Bergkirchen (Planungsgruppe Gern, 8000 München), vom 10.12.1984, angepasst durch **Deckblatt Nr. 6u**, Fassungsdatum 04.12.2012, als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt (links in rosa). Das Symbol für Kindergarten ist hier enthalten. Im Nordosten liegt ein Parkplatz. Mit grünen Dreiecken am Rand wird auf die erforderliche Ortsrandeingrünung hingewiesen.

Im Westen und Süden grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Im Osten setzen sich die Flächen für den Gemeinbedarf fort. Verschieden bestehende Nutzungen sind dargestellt (Kinderhort, Sporthalle, Grund- und Mittelschule).

Im Südosten grenzt ein Friedhof als öffentliches Grün an. Nördlich grenzt die Kreisstraße DAH 5 an. An deren Südseite verläuft eine Radwegverbindung (Darstellung mit lila Kreisen). Allgemeine Wohngebiete liegen in geringer Entfernung im Osten und Südosten.

Quellen: Flächennutzungsplan Bergkirchen, Landkreis Dachau (1984). – Planungsgruppe Gern 8000 München 19, 10.12.1984, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Bergkirchen am 15.05.2018.

Flächennutzungsplan, Änderung 6u, Gemeinde Bergkirchen, Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten, Fritz-Reuter-Str.1, 81245 München, Fassungsdatum 04.12.2012

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Die Bauleitplanung setzt somit den Auftrag der Gemeinde gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) um. Siehe hierzu auch die nachstehend zitierte Begründung des LEP zum Ziel 8.3.1, die folgendes erläutert:

„Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen auch mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen tragen in besonderer Weise zur Chancengerechtigkeit für die Menschen bei. Diese Einrichtungen und Angebote sind deshalb für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von erheblicher Bedeutung und flächendeckend und bedarfsgerecht in zumutbarer Erreichbarkeit vorzuhalten. Insbesondere die demographische Entwicklung wird zu einer veränderten Nachfrage nach diesen Einrichtungen und Angeboten führen. Dieser ist durch ein bedarfsgerechtes Vorhalten barrierefreier Einrichtungen in allen Teilräumen Rechnung zu tragen.“

Die Anzahl der Einwohner in der Gemeinde Bergkirchen ist laut der Statistik kommunal 2024 von 7.175 Einwohnern im Jahr 2011 auf 7.466 Einwohnern im Jahr 2023 gestiegen. Die Anzahl der Einwohner steigt seit den 60er Jahren an. Die Zahl der unter 6-jährigen liegt im Jahr 2022 auch höher als im Jahr 2011 (457 Kinder anstatt 417). Die Zahl der Kinder zwischen 6 und 15 Jahren ist hingegen leicht rückläufig (von 750 im Jahr 2011 auf 664 im Jahr 2022). Die Zahl der Geburten und die Zahl der Sterbefälle halten sich in etwa die Waage. Die Zahl der Zugezogenen übersteigt die Zahl der Fortgezogenen leicht im Jahr 2023. Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern, Karte für Oberbayern, wird die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bergkirchen von 2019 bis 2033 um durchschnittlich 2,5 bis unter 7,5 % steigen. Das stetige Bevölkerungswachstum am Rande des Ballungsraumes München ist hierbei in Zeiten des demographischen Wandels als sehr wertvoll einzustufen.

Quelle: Statistik kommunal 2024, Gemeinde Bergkirchen 09 174 113, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.
Demographiespiegel Bayern, Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns, Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

4.2 Aufgabenstellung – Grundzüge der Planung

Aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums der Gemeinde Bergkirchen, ist von einem dauerhaft höheren Bedarf von Betreuungseinrichtungen für Kinder in Bergkirchen auszugehen. Daher kann aufgrund der gesetzlichen Änderungen zur verpflichtenden Kinderbetreuung für Grundschulkinder die Kinderbetreuung in den bestehenden Gebäuden nicht gewährleistet werden. Um den gesetzlichen Anspruch zur Kinderbetreuung erfüllen zu können, ist ein Anbau an das bestehende Kinderhaus erforderlich. Dieser ist voraussichtlich in Modulbauweise vorge3sehen und kann am Kinderhaus Regenbogen Platz für ca. 100 Kinder bieten.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Dachau – Fachbereich Kindergartenaufsicht – vom 05.11.2025, wurden zu den nötigen Flächenzahlen folgende Hinweise vorgebracht:

„Für eine Kindertageseinrichtung ist eine Betriebserlaubnis nach § 45 SGB VIII zu erteilen, wenn unter anderem die räumlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Das Summenraumprogramm nach dem Bay. Finanzausgleichsgesetz wird als Orientierung für die Raumgestaltung mit herangezogen. Bei altersgemischten Einrichtungen wird auf folgende Quadratmeterzahl hingewiesen und für erforderlich erachtet: 5,9 qm pro Krippenkind 3,9 qm pro Kindergartenkind 4,5 qm pro Schulkind.

Übergeordnete Flächen (Küche, Büro, Lager, Aufenthaltsraum Personal) werden gesondert betrachtet. Es ist eine Außenspielfläche mit ca. 10 m² pro Kind einzuhalten. [...]“

Der **Standort** ist so gewählt, da hier die Schule ist und die Schulkinder (Hort und Mittagsbetreuung) nach der Schule direkt dann in die entsprechende Einrichtung gehen können, ohne in andere Ortschaften gefahren werden zu müssen (Synergieeffekt, „kurze Wege“ d. h. Vermeidung von Verkehrsströmen). Durch die Lage an der Kreisstraße DAH 5 ist eine sehr gute Anbindung an das Straßennetz gewährleistet.

■ Baugenehmigungen

Für das Gelände liegen für die drei Gebäude, Feuerwehr, Hort und Kinderhaus jeweils Baugenehmigungen vor. Der Umgriff der Genehmigungen ist aus Abbildung 3 ablesbar. Für diese drei Einrichtungen des Gemeinbedarfs wurden jeweils auch die notwendigen Erschließungen (Zufahrt, Parkplatz), Eingrünungsmaßnahmen sowie der Ausgleich gemäß den Genehmigungsbescheiden erbracht.

Hort

Neubau Hort BV070444 vom 28.08.2007

Erweiterung Hort BV080178 vom 16.05.2008

2. Erweiterung Hort BV140228 vom 22.05.2014

Kompensationsfläche von ges. 250 m² über kommunales Ökokonto, ökologische Aufwertung und Freiflächengestaltungsplan

Kinderhaus

Neubau Kinderhaus BV110340 vom 04.01.2012

westliches Gehölz ist zu erhalten (bzw. Ersatzpflanzungen), westlich und nördlich sind Eingrünungsmaßnahmen vorzunehmen (Hecke), geeignete Kompensationsmaßnahmen durch externe Ausgleichszuordnung von 0,31 ha auf Fl.Nrn. 717 und 717/4, Gemarkung Eisolzried

Feuerwehr

Neubau Feuerwehr BV170823 vom 17.08.2018

ökologische Aufwertung, Eingrünungsplan, Kompensationsfläche von 156 m² mit externer Ausgleichszuordnung auf Teilflächen der Fl.Nrn. 177 und 179, Gemarkung Feldgeding

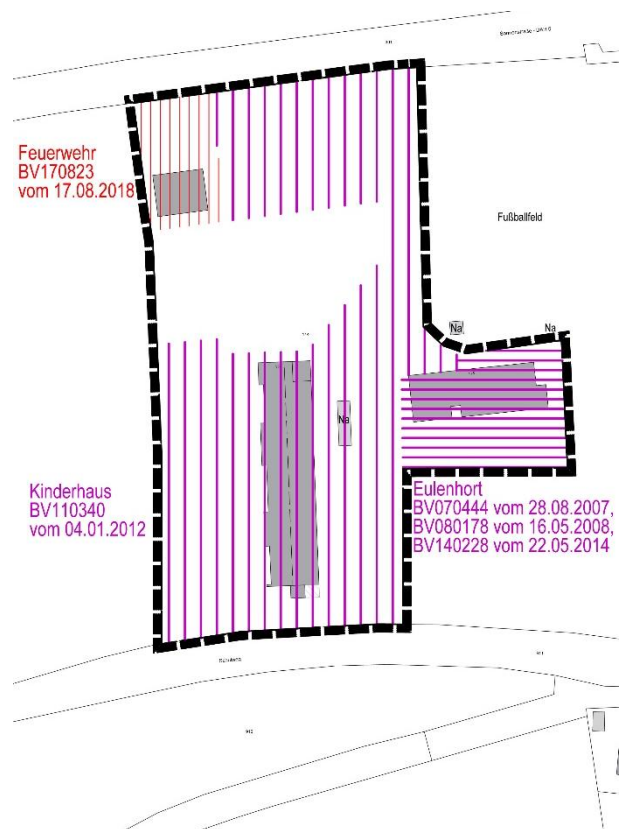


Abb. 3: Übersicht bestehende Baugenehmigungen

4.3 Städtebauliche Gründe

Der Standort ist aufgrund der Lagegunst (unmittelbare Verkehrsanbindung mit Anschluss an die Kreisstraße DAH 5) und die Lage nahe am Ortskern von Bergkirchen als besonders geeignet für eine Erweiterung der Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche einzustufen, v. a. in Hinblick auf den Synergieeffekt mit bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen, Hort und Grundschule vor Ort.

Der Standort bietet ausreichend große Flächen für den Bau der benötigten Erweiterungen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung nach. Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich am Bestand vor Ort.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Gemeinbedarfsflächen und bauliche Anlagen

Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Gebäuden für Anlagen für schulische Zwecke und Anlagen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen sowie für die Feuerwehr zulässig, siehe Textliche Festsetzung 0.1.1.1.

■ Art und Maß der baulichen Nutzung - Gemeinbedarfsfläche

Es wird im Nordwesten eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Das Gebäude besteht bereits. Die Baugrenze lässt Raum für geringfügige Anbauten an der Südseite. Im übrigen Gebiet wird ein Gemeinbedarf für Anlagen für schulische Zwecke und zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen festgelegt. Dies spiegelt die derzeitig bereits bestehende Nutzung wieder. Die Baugrenze für den Hort entspricht zumeist der derzeit tatsächlichen Größe des Gebäudes (Containerbauweise). Für das bestehende Kinderhaus wird ein meist 5 m breiter Puffer Richtung Westen, zu den bestehenden Freianlagen hin, zugegeben. Nördlich daran grenzend entsteht das Baufenster für das neu geplante Gebäude, die nötige Erweiterung des Kinderhauses. Derzeit besteht hier Großteiles Grünland. Die Baugrenze des neu hinzukommenden Hauptbaukörpers umfasst insgesamt 1.930 m². Durch Planzeichen 16.8 erfolgt die Abgrenzung der Nutzung von Schule bzw. Betreuung von Kindern und Jugendlichen zur Feuerwehr.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeiten) ist durch Planzeichen festgesetzt, siehe Planzeichen 2.1. Es steht jeweils innerhalb der Baugrenzen. Auf die Festsetzung von Wandhöhen wird verzichtet, ebenso auf eine Geschossflächenzahl (GFZ).

■ Nebenanlagen

Nebengebäude (wie z.B. Spielhäuser, Schuppen, Gerätelager) jeweils bis zu 75 m³ sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, siehe textliche Festsetzung 0.1.3.1. Zusätzlich ist eine bestehende Nebenanlage östlich des bestehenden Kinderhauses in seiner bisherigen Ausdehnung mit Planzeichen 15.3 festgesetzt. Hier sind derzeit Fahrräder und Müll untergebracht.

■ Dachformen

Als Dachformen sind Dächer jeweils mit Dachneigungen von 1 bis 25 Grad Neigung zulässig. Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig, (vgl. textliche Festsetzung 0.1.2.1). Derzeit bestehen im Gebiet vor allem Pult- und Flachdächer. Als Dachdeckung sind Dachziegel, Metall- oder Blechdächer in gedeckten Farben sowie Dachbegrünungen zu verwenden (vgl. textliche Festsetzung 0.1.2.2). Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig (vgl. textlicher Hinweis 0.1.2.3).

■ Einfriedung

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (vgl. Punkt 0.1.4.1 textliche Festsetzungen). Einfriedungen sind im Gebiet insbesondere in den Freianlagen zur Kinderbetreuung nötig und auch bereits vorhanden.

5.2 Erschließung

Das Gelände ist durch seine Lage direkt an der Kreisstraße DAH 5 und auch die Nähe zum Zentrum von Bergkirchen sehr gut an die übergeordneten Verkehrswege angebunden. Auch die Autobahn A 8 mit Auffahrt in Geiselbullach ist in relativ kurzer Zeit erreichbar.

■ Zufahrten und Wegeführung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Bergkirchen. Die Feuerwehr verfügt über eine separate Ausfahrt zur DAH 5 hin im Nordwesten. Im Nordosten besteht die zentrale Zufahrt nach Süden Richtung Hort und Kinderhaus Regenbogen. Der zentrale Parkplatz mit 58 Stellplätzen liegt im Nordosten. Die Zufahrt nach Süden hin ist beschränkt.

Ein Fußweg führt von der DAH 5 aus nach Süden. Die Stellplätze werden mit Planzeichen 15.2 festgesetzt und entsprechen dem Bestand vor Ort. Der asphaltierte Fußweg verläuft zuerst ostseitig, dann Richtung Süden westseitig der PKW-Erschließung. Der Fußweg mündet in den Eingang zum Kinderhaus. Ein Fußweg führt zudem den Hang hinauf nach Süden und trifft dort auf die Straße „Schulweg“. Diese hat Verbindungen in Richtung Ortsmitte von Bergkirchen.

Ein weiterer Fußweg führt zum Hort im Osten, südlich der Straße. Die Erschließungsstraße führt weiter nach Osten zur Grund- und Mittelschule mit Mensa und Turnhalle sowie Sportflächen im Freien. Die Flächen sind beschränkt und somit nur für einen eingeschränkten Personenkreis befahrbar. Die Verkehrs- und Erschließungsflächen werden mit Planzeichen 6.2 festgesetzt.

Die Grünfahrt im Südwesten, die derzeit schon besteht, wird weiterhin erhalten.

■ Stellplätze

Die sechs Stellplätze an der Feuerwehr entsprechen in ihrer Lage dem vorliegenden Freiflächengestaltungsplan für das Gelände (Eingabeplanung Erdgeschoss mit Eingrünung, Neubau eines Feuerwehrhauses in 85232 Bergkirchen, Nähe Sonnenstraße 23, Putke Rabl & Lorenz Architekten GmbH, Marienplatz 16, 85229 Markt Indersdorf, 11.04.2018).

Die Stellplätze im Nordosten entsprechen ebenfalls in ihrer Lage dem vorliegenden Freiflächengestaltungsplan für das Gelände (Neubau Kinderhaus Bergkirchen, auf Flurnummer 15, Gemarkung Bergkirchen, Landkreis Dachau, Freiflächengestaltungsplan, M 1:200, Gunda Reuter, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin, Gröbenrieder Str. 12, 85221 Dachau, 05.09.2012). Die Flächen am Südrand, die hier als Erweiterung Parkbuchten dargestellt sind, wurden mittlerweile hergestellt. Somit stellt der Parkplatz nun **insgesamt 58 Stellplätze** zur Verfügung. Zudem sind im Süden, ganz in der Nähe des Kinderhauses, zwei Stellplätze für Menschen mit Behinderungen festgesetzt und ebenfalls bereits hergestellt.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergkirchen vom 01.08.2025 trifft folgende Aussagen zu Schulen und Einrichtungen der Jugendförderung:

8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende

Abb. 4: Auszug aus der Stellplatzsatzung vom 01.08.2025 zu Punkt 8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

Ein Stellplatznachweis vom 28.11.2016 liegt für das gesamte Areal, inklusive Schule im Osten angrenzend, vor. Nach damaligem Stand sind 116 Stellplätze im Areal vorhanden. Der nachzuweisende Bedarf liegt jedoch nur bei 68.

Zusätzliche Stellplätze werden für die geplante Erweiterung derzeit daher nicht für erforderlich gehalten.

5.3 Grünordnerische Aspekte

Nachstehend wird die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an die Planungsleitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Folgenden vorab zusammengefasst. Die textlichen Festsetzungen 0.2.1. und 0.2.2 Begrünung sowie 0.2.2.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen sind umweltschützenden Anforderungen, vorrangig der Biodiversität geschuldet und werden auch bei der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Ansatz gebracht, siehe Kapitel 5.5 und 5.9 des Umweltberichtes.

■ Raumkonzept – Gehölzpflanzungen und Gehölzerhalt – Ortsrandeingrünung –

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst schonende Einbindung des Gebiets in die Landschaft und eine Eingrünung des langfristigen Siedlungsrandes zu erzielen. Hierbei sind nachstehende **Planungsgrundsätze** verfolgt worden.

Es bestehen bereits umfangreiche Eingrünungen im Gebiet. Diese entspringen vor allem den bestehenden Freiflächengestaltungsplänen, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Detaillierte Festsetzungen auf Bebauungsplanebene für die Gestaltung der Freiflächen von Hort und Kinderhaus werden an dieser Stelle nicht als sinnvoll erachtet.

Die **flächigen Gehölzbestände am südwestlichen Randbereich** sind zu **erhalten**, siehe Planzeichen 13.4. Sie umfassen insgesamt 258 m² und grünen das Kinderhaus flächig ein. Die Unterbrechungen dienen den vorhandenen Toren zum Pflegeweg hin.

Dieses Konzept wird durch eine neue zu pflanzende Hecke ergänzt, siehe Planzeichen 13.3. Eine Lücke zur bestehenden Hecke hin berücksichtigt unter anderem die hier verlaufende Fernwärmeleitung, siehe Planlicher Hinweis 16.8.

Die Gestaltung dieser regelt die textliche Festsetzung 0.2.2.1 zur **Ortsrandeingrünung** (siehe Planzeichen 13.3). Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10 % Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt.

Innerhalb dieses flächigen Bestandes werden zudem **drei raumwirksame Großbäume** festgesetzt, H 4xv STU 20 – 25, siehe Planzeichen 13.1. Diese neu geschaffene Struktur ergänzt den Ortsrand im Westen.

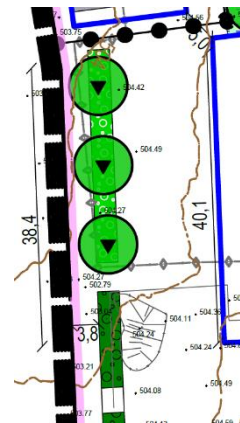


Abb. 5: Ortsrandeingrünung

Weiterhin sind die flächigen Gehölzbestände im Südosten, südlich des Hortes, zu erhalten sowie der Bestand im Osten, westlich des Fußballplatzes, der ein wenig in das Gebiet hineinragt. Zudem ist im Nordwesten, im Bereich der Feuerwehr, ein kleiner Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt (25 m²). Der Bestand vor Ort ist derzeit größer. Es soll jedoch die im Freiflächengestaltungsplan der Feuerwehr dargestellte mögliche Erweiterung des Parkplatzes weiterhin offen gehalten werden (Erschließung über die Fahrgasse des Parkplatzes im Nordosten).

Großbäume sind die wirksamste Form der Bewältigung notwendiger Klimaanpassungsmaßnahmen. Sie übernehmen folgende Funktionen:

- verdunsten und beschatten
- schaffen Kronenvolumen als CO₂- Speicher, zur Verdunstung und zum Beschatten
- schmales Straßenraumprofil verlangsamt die Geschwindigkeit
- gezielte Pflanzung zur Ortsrandeingrünung
- Wasserrückhaltung im Straßen-/Freiraum
- gezieltes Sammeln von Wasser in den Grünflächen, sog. „**Schwammstadt-Prinzip**“.

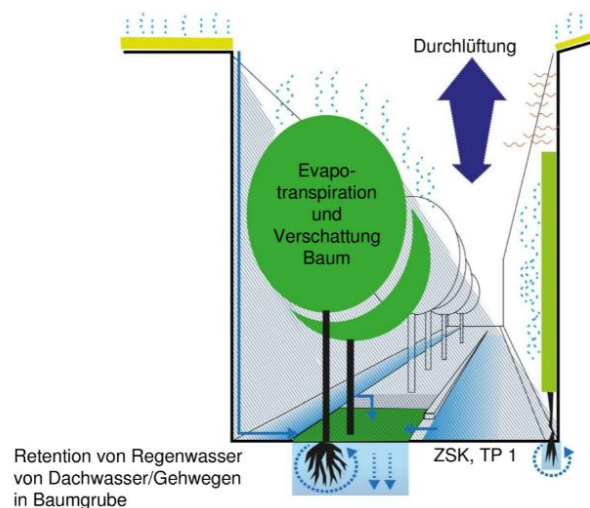


Abb. 5: Online-Seminar 27.10.2021 TUM Pauleit, Erlwein, Zölch

Es werden insgesamt **neun Einzelbäume** als **neu zu pflanzen** festgesetzt, Pflanzqualität: H 4x verpflanzt, StU 20-25. Zwei davon ergänzen die bestehende Reihe im Südosten und sollen für zusätzliche Beschattung für die Kinder dienen. Vier weitere Großbäume werden südlich des Parkplatzes geplant. Diese grünen sowohl das neu geplante Gebäude als auch den Parkplatz räumlich ein. Zudem werden die Stellplätze von der Südseite her beschattet.

Nach der aktuellen Planung sind keine Rodungen erforderlich bzw. festgesetzt.

Allerdings werden nicht alle bestehenden Gehölze des Bestandes (siehe Skizze Bestandssituation) als zu erhalten festgesetzt, siehe Planzeichen 13.2. Die meisten sind ohnehin den bestehen Freiflächen-gestaltungsplänen entsprechend gepflanzt. Viele Baumstandorte sind lagegenau eingemessen. Es werden insgesamt 31 Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Diese sind raumwirksam und stehen an für die Raumbildung relevanten Standorten. Die Bäume Nr. 31, 32, 39 und 42 werden hingegen bewusst als nicht zwingend zu erhalten festgesetzt. Von diesen ist nur Nr. 42 älter. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Esche, die ohnehin vom sog. Eschentriebsterben stark gefährdet ist.

Die Großbäume sind gemäß Artenliste (vgl. textliche Festsetzung 2.2.2.4) zu wählen. Für alle festgesetzten Pflanzungen besteht ein Nachpflanzgebot (vgl. textliche Festsetzung 2.2.2.3). Für Nachpflanzungen in den flächigen Gehölzbeständen gilt ebenfalls die Artenliste.

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

■ Grünkonzept – Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf insgesamt 530 m² werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planzeichen 13.5 festgesetzt. Vor Ort sind allerdings deutlich mehr Flächen dauerhaft begrünt. Hier werden wesentliche Strukturen in den Randbereichen der Erschließung gesichert.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Planzeichen 13.5) sind als magere Grasfluren (Baumstandorte) und ansonsten wahlweise als Schotterrasenflächen oder magere Grasfluren, zu erhalten bzw. neu anzulegen, dann mit autochthoner Ansaat. Diese sind in Abschnitten mindestens jährlich einmal zu mähen. Eine Düngung und ein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Neu hinzu kommt die Fläche mit der Konkretisierung „hier extensive Wiesen mit Retentionsraum zur Regenwasserrückhaltung“, gemäß Planzeichen 13.6. Hiermit werden Flächen für mögliche Versickerungsanlagen über den sog. „bewachsenen Bodenfilter“ vorgehalten.

Im Untergrund des bestehenden Parkplatzes sind bereits Versickerungsanlagen (Rigolen) vorhanden. Ob weitere für den Neubau gebraucht werden, wird noch ermittelt, sobald die Gebäudeplanung vorliegt.

■ Geländemodellierung

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der Freiflächen insbesondere für das Kinderspiel und Erschließungsflächen zulässig. Aufgrund des bewegten Geländes ist eine Begrenzung auf ein bestimmtes Maß im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, siehe auch Vermessung Bestand als Planlicher Hinweis 16.4 und 16.5. Bauherr ist in diesem Fall der Schule die Gemeinde Bergkirchen.

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

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Alternativen im Geltungsbereich. Für den Bebauungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 5.1 bis 5.11, 6.1 und 9.

■ Berechnungsansatz in der Eingriffsregelung – hier Bergkirchner Modell –

Gemäß Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Bergkirchen vom 08.04.2025 erfolgt die Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung **anteilig nach zwei verschiedenen Leitfäden**: „Der Gemeinderat beschließt den naturschutzfachlichen Ausgleich von Baugebieten in der Bauleitplanung in Kombination des alten und neuen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ mit max. 40% nach Wertpunkte (Stand 2021) und den Rest in Flächen (Stand 2003) zu realisieren.“

Hierfür wird der gesamte Ausgleichsbedarf nach beiden Leitfäden separat hergeleitet und ermittelt, siehe Kapitel 5.1 bis 5.5 für den Leitfaden aus 2003 und Kapitel 5.6 bis 5.9 für den neuen Leitfaden 2021 und dann anteilig mit 60 % und 40 % angesetzt, siehe Kapitel 5.10 und 5.11.

■ Ausgangssituation

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich errechnet sich nahezu vollständig eine Einstufung in **Bestandskategorie I**. Nur die beiden **Wiesen, die flächigen Gehölzbestände sowie die Flächen zum Kinderspiel** sind in **Kategorie II** einzustufen.

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, 12/2021, erfolgt der Eingriff in folgende Bestände:

- Asphaltfläche bzw. Pflaster (0 WP, gelbe Darstellung),
- Intensiv-Grünland (3 WP, hellgrüne Darstellung),
- Wiese, extensiv gepflegt (8 WP, hellgrüne Darstellung mit Muster),
- Freiflächen zum Kinderspiel (2 WP, mintgrüne Darstellung),
- Strauch-Hecken, max. 1 m Höhe (5 WP, mittelgrüne Darstellung mit weißen Punkten),
- Baum-Strauch-Hecke bzw. Strauch-Hecke bis 5 m Höhe (7 WP, dunkelgrüne Darstellung mit weißen Punkten).

■ Ausgleichsbedarf

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf** geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,6 (= Ansatz nach Leitfaden 2021). Insbesondere auch in den Außenanlagen (Terrassen und Spielgeräte) ist mit einem erhöhten Versiegelungsgrad zu rechnen. Es erfolgt daher die Zuordnung zu **Typ A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (= Ansatz nach Leitfaden 2003)**.

Für die bestehenden Gebäude und die Belagsflächen ist nach § 1a Abs. 3 BauGB „ein Ausgleich nicht mehr erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Dementsprechend berechnet sich der **Flächenansatz** für die Eingriffsfläche ausgehend vom Geltungsbereich mit 15.370 m² **abzüglich** der bestehenden Nutzungen, in denen kein Eingriff stattfindet (insgesamt 12.393 m²).

Tabelle Berechnung Ausgleichsbedarf anteilig nach den beiden oben aufgeführten Methodiken

	Ausgleichsbedarf für gesamten Geltungsbereich	Ansatz 60 %	Ansatz 40 %
Ausgleichsbedarf gemäß Leitfaden aus dem Jahr 2003	2.453 m ²	1.472	---
Ausgleichsbedarf gemäß Leitfaden aus dem Jahr 2021	11.104 WP	---	4.442 WP
Ausgleichsbedarf insgesamt	1.472 m² und 4.442 WP		

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Daher ist der entstehende Ausgleichsbedarf für von 2.453 m² auf externen Ausgleichsflächen zu leisten. Der nötige Ausgleich wird aus Flächen des kommunalen Ökokontos der Gemeinde Bergkirchen nachgewiesen.

Hierfür erfolgt die Zuordnung auf Teilflächen der **gemeindeeigenen Fl.Nrn. 189/1 und 190/1, Gemarkung Feldgeding**, siehe Ausgleichsflächenkonzept M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht. Bei einer hier gegebenen Aufwertung von 9 WP/m² ergeben sich gemäß Leitfaden 2021 für den Bedarf von 4.442 WP hier 494 m² Fläche. Hinzu kommen die 1.472 m² Flächenbedarf gemäß Leitfaden 2003.

Somit sind hier **1.966 m²** Ausgleichsfläche für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115, Bergkirchen, südwestlich der Sonnenstraße, zuzuordnen.

■ Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans **Nr. 115, Bergkirchen, südwestlich der Sonnenstraße** der Gemeinde Bergkirchen **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115, Bergkirchen, südwestlich der Sonnenstraße der Gemeinde Bergkirchen wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

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

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115, Bergkirchen, südwestlich der Sonnenstraße sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Es liegen **keinerlei Fließ- oder Stillgewässer** innerhalb des Geltungsbereiches. Die Maisach fließt gut 250 m südlich. Ein Grabenlauf von nördlich der DAH 5 etwa 60 m entfernt mündet in diese.

Laut dem **UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren**, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, München (LfU), Stand 2025 (digitale Fassung und www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?) liegt der Geltungsbereich weitestgehend außerhalb des **wassersensiblen Bereichs**. Ein kleiner Teil der Zufahrt im Nordosten ist jedoch enthalten. Im Geltungsbereich sowie im Umkreis sind keine Überschwemmungsgebiete verzeichnet. An der Maisach im Süden befindet sich eine Hochwassergefahrenfläche HQ100.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan enthält folgende Aussage zur Niederschlagswasserbeseitigung unter 0.1.5.1: „Versiegelte Flächen sind zu minimieren“.

Ansonsten besteht gemäß Schreiben des Landratsamtes Dachau – Fachbereich Umweltrecht – vom 17.11.2025 **bereits eine Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung**, siehe Bescheid vom 06.11.2013, Az. 61 / 641 – 2 / 2.: *„Diese beinhaltet sowohl eine teilweise Versickerung als auch eine Einleitung in den Fachgraben. Der Regenwasserkanal ist daher nur das „Transportmittel“ zum Graben, aber nicht der wasserrechtliche Tatbestand.“*

Ergänzend wird mit Planlichem Hinweis 16.9 wird die Leitung des Regenwasserkanals in Richtung Norden zum Fachgraben nachrichtlich dargestellt.

Mit Planzeichen 13.6 werden Flächen für mögliche Versickerungsanlagen über den bewachsenen Bodenfilter vorgehalten „[...] hier extensive Wiesen mit Retentionsraum zur Regenwasserrückhaltung“, Unterhalb des bestehenden Parkplatzes sind bereits Versickerungsanlagen vorhanden (Rigolenfüllkörper in zwei Bereichen). Die Anlage wurde 2015 für das Kinderhaus abgenommen: Abnahmebericht Bauabnahme gem. Art. 61 BayWG, Projektnummer P11014, Neubau eines Kinderhauses, Niederschlagswasserversickerung, Berichtsdatum 26.11.2015, Dr. Adrian Gruber, Anerkannter Sachverständiger in der Wasserwirtschaft, K. Back, E. Seydel Diplomingenieure, Lilienthalallee 7, 80807 München,

Ob weitere für den Neubau gebraucht werden, wird noch ermittelt, sobald die Gebäudeplanung vorliegt.

Es liegt ein **Geotechnischer Bericht** mit schadstofftechnischer Vorerkundung, Projekt Nr. 14100, BV Erweiterung Kinderhaus an der Sonnenstraße in 85232 Bergkirchen, Flur 114, Gemarkung Bergkirchen, BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching am Ammersee, 19.09.2024, vor. Dieser liegt als Anlage bei. Beprobte wurde hier in etwa das Gebiet des Baufensters für die geplante Erweiterung des Kinderhauses (etwa 2.700 m²). Der Oberboden weist Mächtigkeiten von 0,1 bis 0,7 m auf. „Unterhalb

der Oberböden stehen durchweg und bis zu den jeweiligen Endteufen bei maximal 5,6 m unter GOK tertiäre Molassesedimente an. Überwiegend handelt es sich dabei um mehr oder weniger sandige Schluffe, welche geringe Anteile an Kiesen und Tonen führen können.“

Kapitel 6.8 enthält folgende Einschätzung: „Die anstehenden Böden weisen durchgehend Durchlässigkeitsbeiwerte $k_f < 1 \cdot 10^{-6}$ m/s auf. Eine **Versickerung von Tagwasser ist aus unserer Sicht daher nicht möglich.**“

„Lediglich mit dem Aufschluss KBR/DPH7 wurde am 22.08.2024 ein geringmächtiger Stauwasserhorizont innerhalb einer sanddominierten Schicht in einer Tiefe von 3,6 m unter GOK erbohrt. Mit den übrigen Aufschlüssen wurde weder Grund- noch Schichtenwasser erbohrt. Innerhalb der überwiegend bindigen Molassesedimente muss, vor Allem während und nach stärkeren Niederschlagsereignissen, in allen Höhenlagen mit temporärem Stau- und Schichtwasser gerechnet werden.

[...] Im Untersuchungsbereich selbst stehen gemäß [2] keine Quartärsedimente und damit auch kein quartäres Grundwasser an. Mit einem zusammenhängenden Grundwasserstockwerk in Eingriffstiefe des Bauvorhabens rechnen wir folglich nicht.“

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten. Es liegt im Südwesten auf einer Höhenlage von 512 müNN und fällt nach Nordosten hin etwa auf 502 müNN ab. Der genannte Aufschluss KBR/DPH7 liegt etwas auf einer Geländehöhe von 506 müNN. Somit ist das Grundwasser etwa bei 502,4 müNN zu erwarten. Hieraus berechnet sich ein Grundwasserflurabstand von mind. ca. 10 m im Südosten und unmittelbar anstehendes Grundwasser im Nordwesten im Bereich der bestehenden Feuerwehr. Im **Bereich des geplanten Neubaus liegt der Grundwasserstand bei etwa 2,6 bis 4,6 m unter GOK.**

Folgender Hinweis ist ebenfalls im Gutachten enthalten: „Auf Grund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und des möglichen Schichtwassers sind unterirdische Bauteile nach DIN 18533:2017-07 gegen drückendes Wasser abzudichten (Wassereintragsklasse W2.1-E, mäßige Druckwassereintragswirkung, Wasserdruck ≤ 3 m).“

■ Altlasten

Hierzu sind keine Aussagen bekannt. Das Altlastenkataster wurde zum derzeitigen Planstand nicht überprüft.

Der Geotechnische Bericht vom 19.09.2024 enthält folgende Aussagen: „Um eine abfallrechtliche Tendenz für spätere Entsorgungsarbeiten zu haben, wurden 12 Einzel- und Mischproben zur chemischen Untersuchung an das Labor der ARGOLAB Labor GmbH weitergegeben. Die 4 Einzelproben aus den Oberbodenhorizonten wurden auf das Vorhandensein von polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen (SM), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Cyaniden untersucht. Die 1 Mischprobe aus dem Oberbodenhorizont wurde auf den gesamten Parameterumfang des LVGBT [4] untersucht. Zudem wurden die typischerweise in den oberen Horizonten erhöhten und ebenfalls entsorgungsrelevanten Organikparameter TOC und DOC bestimmt. 6 Einzelproben und 1 Mischprobe aus den Unterbodenhorizonten wurden auf den gesamten Parameterumfang des LVGBT [4] untersucht. Da in der Probe KRB8/0,9 aus dem Unterbodenhorizont optisch ebenfalls erhöhte Anteile an Organik angesprochen wurden, wurden auch hier TOC und DOC gemessen. [...]“. In den Horizonten wurden „keine schadstofftechnischen Auffälligkeiten festgestellt“.

8. Ver- und Entsorgung

■ Trink- und Brauchwasser

Durch die bestehenden Gebäude sind bereits Anschlüsse gegeben.

■ Elektroversorgung und Beleuchtung

Durch die bestehenden Gebäude im Gebiet sind bereits Anschlüsse gegeben. Beleuchtungen sind z.B. in Form der bestehenden Straßenlampen im Gebiet auch gegeben.

■ Gasversorgung

entfällt

■ Fernwärme

Die bestehenden Gebäude werden bereits mit Fernwärme versorgt. Die Leitungen sind mit Planlichem Hinweis 16.8 im Plan dargestellt.

■ Fernmeldeanlagen

Durch die bestehenden Gebäude sind bereits Anschlüsse gegeben.

■ Abwasserbeseitigung

Es erfolgt ein Anschluss an die Kanalisation im Trennsystem. Durch die bestehenden Leitungen ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal hier bereits gegeben.

■ Löschwasser

In dem Bereich um das Kinderhaus stehen nach Aussage der Gemeinde Bergkirchen mehrere Hydranten zu Verfügung. Es können **96 m³/h** für zwei Stunden entnommen werden.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Der Abfall wird derzeit in der festgesetzten Nebenanlage gelagert. Das Müllauto fährt hoch zum Kinderhaus in den Wendehammer.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu berücksichtigen sowie die Auswirkungen der angrenzenden Kreisstraße DAH 5 auf das Gebiet.

Bei den vorhandenen Baugenehmigungen liegen nach Prüfung durch die Gemeindeverwaltung keine Schallgutachten vor.

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Dachau – Technischer Umweltschutz – vom 05.11.2025, wirkt *„Verkehrslärm ausgehend von der nördlich gelegenen Kreisstraße Kr DAH 5 ein. Dieser wurde ausgehend von den Verkehrszahlen der BAYSIS-Verkehrszählung (Zählstelle Nr. 77349715) orientierend berechnet. Demnach ist an der straßenzugewandten Baugrenze des Erweiterungsbereichs ein Beurteilungspegel von 51 dB(A) tags zu erwarten und die Anforderungen an gesunde Aufenthaltsverhältnisse im geplanten Anbau sind gegeben.“*

Zudem wird in diesem Schreiben auf den ausgehenden Lärm der im Gebiet bestehenden Feuerwehr hingewiesen. **Notfalleinsätze** fallen nach Kapitel 7.1 der TA Lärm grundsätzlich unter die Ausnahmeregelungen für Notsituationen. Daher wird auf eine strenge Beurteilung nach der TA Lärm verzichtet.

Zudem erfolgte seitens des Landratsamtes folgender **Hinweis zum Verkehrslärm** „[...], dass nach DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher empfehlen wir einen Hinweis aufzunehmen, dass im geplanten Anbau **mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Ruheräumen an eine lärmabgewandte Fassadenseite zu orientieren** ist. Sollte diese Grundrissorientierung nicht möglich sein, wird empfohlen Schlaf- und Ruheräume mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.“

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.

Tierhaltungen im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

10. Nachrichtliche Übernahmen

■ Denkmalschutz

Nach der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 31.10.2025 werden im Gebiet bisher unbekannte Bodendenkmäler vermutet.

Gemäß schriftlicher Aussage des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege aus dem Jahr 2025 liegt im Planungsgebiet sowie dem Nahbereich eine Vermutungsfläche Boden-denkmäler. Die Funde stam-

men von dem Flurstück 114 der Gmkg. Bergkirchen. Sie wurden dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege 2021 gemeldet mit dem Hinweis, dass diese in den 1990er Jahren bei der „Baustelle beim neuen Friedhof“ gemacht wurden. Zudem hieß es, dass die Objekte teilweise auch aus dem bereits auf ein anderes Feld gebrachten Abraum stammten.

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

Aus dem unmittelbaren Nahbereich des Bebauungsplans stammen mehrere Einzelfunde deren Auswertung zu einem Bodendenkmal zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen ist. Die Funde deuten auf eine Siedlung aus vorgeschichtlicher Zeit hin. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind daher bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)“

Nachfolgend wird darauf hingewiesen, dass Im Rahmen der Genehmigungsverfahren das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren wird.

„Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.

Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de).

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf. [...]“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine **denkmalrechtliche Erlaubnis** gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Dachau.

■ **Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße DAH 5**

Von Seiten der Kreisstraße DAH 5 ist innerhalb des Bebauungs- Grünordnungsplans auf eine 15 m Anbauverbotszone zu achten. Die Anbauverbotszone betrifft nur Gebäude oder Nebenanlagen wie Carports und Garagen. Stellplätze können in der Anbauverbotszone angeordnet werden. Diese Abstände werden sicher eingehalten.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Dieser Abstand wird mit den lagegenau festgesetzten Neupflanzungen ebenfalls sicher eingehalten.

11. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzung	Fläche in m ²	in %
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ davon Umgriff der Baugrenzen Hauptbaukörper 232 m ² Stellplätze 83 m ² private Verkehrs- und Erschließungsfläche 519 m ²	834	5,4
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für schulische Zwecke und Anlagen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen“ davon Umgriff der Baugrenzen Hauptbaukörper 4.122 m ² Nebenanlagen 54 m ² Stellplätze 751 m ² private Verkehrs- und Erschließungsfläche 8.170 m ²	13.097	85,2
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Gehölze zu erhalten	564	3,7
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Gehölze zu pflanzen	88	0,6
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier extensive Wiesen mit Retentionsraum zur Regenwasserrückhaltung	257	1,7
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	530	3,4
GELTUNGSBEREICH	GESAMT	15.370 m²
		100,0

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021.

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.2.4

0.2.2.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Laubbäume

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Juglans regia
Pyrus calleryana
 'Chanticleer'
Quercus robur
Tilia cordata

raumwirksame Einzelbäume

Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU 20-25
(siehe Planzeichen 13.1, lagegenau festgesetzt)

Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Walnuss
Chinesische Wild-Birne

Stiel-Eiche
Winter-Linde

Klein- und Obstbäume **Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18** in den Freiflächen

Acer campestre 'Elsrijk' Feld-Ahorn (Sorte)
Malus sylvestris Holz -Apfel
Pyrus communis Birne in Sorten

Apfel in Sorten: Danziger Kantapfel
Fromms Goldrenette
Gehrsers Rambour
Gravensteiner
Jakob Fischer
Landsberger Renette
Maunzen

Birnen in Sorten: Gellerts Butterbirne
Gute Graue
William Christbirne

Zwetschgen in Sorten: Hauszwetschge
Nancymirabelle

Kirschen in Sorten: Süßkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche
Süßkirsche Große schwarze Knorpelkirsche
Sauerkirsche Ludwigs Frühe

weitere Obstbäume Quitte Konstantinopeler Apfelquitte
Speierling Sorbus domestica
Walnuss Juglans regia

Sträucher

Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Kerria japonica
 Philadelphus coronaria
 Rosa canina
 Rosa pimpinellifolia
 Rosa rubiginosa
 Salix caprea
 Salix fragilis
 Salix purpurea

Pflanzqualität: verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe

Kornelkirsche
 Blut-Hartriegel
 Haselnuß
 Ranunkelstrauch
 Europäischer Pfeifenstrauch
 Hunds-Rose
 Bibernell-Rose
 Wein-Rose
 Sal-Weide
 Bruch-Weide
 Purpur-Weide

Heckenpflanzungen**Pflanzqualität:**

Beerensträucher in Sorten

Mespilus germanica
Morus alba
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rubus idaeus
Rubus fruticosus

zur Einfriedung

verpflanzte Heister, verpflanzte Sträucher und Heckenpflanzen

Gemeine Mispel
Weißer Maulbeere
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Himbeere
Brombeere

Acer campestre
 Carpinus betulus

Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
 Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)

Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Philadelphus coronaries
 Rosa canina
 Rosa pimpinellifolia
 Rosa rubiginosa
 Salix caprea
 Salix fragilis
 Salix purpurea
 Syringa vulgaris

Kornelkirsche
 Blut-Hartriegel
 Haselnuss
 Europäischer Pfeifenstrauch
 Hunds-Rose
 Bibernell-Rose
 Wein-Rose
 Sal-Weide
 Bruch-Weide
 Purpur-Weide
 Gewöhnlicher Flieder