

Zusammenfassende Erklärung

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 sowie 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.

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.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering.

Die **wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens** liegen beim Schutzgut **Boden**. Die Bewertung **mäßig** im Hinblick beruht v. a. auf einer Ackerzahl über dem Landkreisdurchschnitt, einer großflächigen möglichen Versiegelung und dem Eingriff in den Hang. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt hier bei 0,6.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt. Die wertvollen Gehölzbestände werden zum Großteil erhalten. Rodungen sind nicht festgesetzt. Von floristisch oder faunistischer Bedeutung ist der Verlust der extensiv gepflegten Wiese, auf der die Erweiterung des Kinderhauses geplant ist. Der Verlust ist jedoch nur kleinflächig. Zudem werden am Westrand Großbäume und eine Hecke neu gepflanzt. Durch die v. a. im Süden randlich bestehenden und die neu geplanten Gehölzstrukturen entsteht nun auch am Westrand ein Komplex zusammen mit den wertvollen, angrenzenden Flächen. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten**

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	Baum- und Strauchbestand vor allem in den Randbereichen, extensiv genutzte Wiese auf Standort des geplanten Neubaus, Vorkommen von Vögeln in Bäumen / Hecken sowie ggf. Gebäuden, ggf. Fledermäuse, Wanderbewegungen Amphibien	Störung durch Lärm u. Staubentwicklung, Beeinträchtigung durch Lärm u. Staub auf nahe liegenden Flächen	Verlust extensiv gepflegte Wiese, Neupflanzung von 9 Großbäumen und 88 m ² Hecke, umfangreicher Gehölzerhalt	Pflanzung von 9 Großbäumen, Erhalt vielfältiger Gehölzstrukturen, Sicherung einer schmalen Pflanzfläche am Westrand als Ortsrand	gering

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Boden	fast ausschließlich Braunerde, Ackerzahl 58 (überdurchschnittlich ertragreich), bereits versiegelte Flächen	Verdichtung durch Baufahrzeuge, Abgrabungen und Aufschüttungen, Eingriff in den Hang für Neubau (Terrassierungen)	Abgrabung und Aufschüttungen, Verlust der Bodenfunktionen an einem ertragreichen Standort, hoher Versiegelungsgrad zulässig (GRZ bis zu 0,6)	geschlossene Grasnarbe bzw. Schutz durch flächige Gehölze auf ca. 1.500 m ² dauerhaft gesichert	mäßig
Fläche, Nachhaltigkeit	im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen, bestehende Erschließung	Verdichtung und Versiegelung	dauerhafte Versiegelung von Wiese (extensiv), Synergie mit bestehenden Gebäuden und Parkplatz sowie Erschließungsflächen, gemeinsame Erschließung mit bestehendem Gelände, kurze Wege, Synergie mit bestehenden Nutzungen (Nachmittagsbetreuung Schule, Hort/Kinderhaus)	Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan dafür vorgesehen werden, werden für den Gemeinbedarf beansprucht, hohe Baukörper möglichst (III + U)	gering
Wasser	Grundwasserflurabstand 2,6 bis 4,6 m unter GOK im Bereich des geplanten Neubaus, sehr kleinflächig im wassersensiblen Bereich	Abgrabungen und Versiegelungen	Versickerung nicht möglich, gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal, Sicherung von Flächen zur Regenwasserrückhaltung	Regenwasserrückhaltung in extensiven Wiesenstreifen möglich	gering
Klima und Luft, Folgen des Klimawandels	Gehölze v.a. in den Randbereichen, Bestandsbebauung	Staubeträge in Nachbarflächen aufgrund Bodenarbeiten	Aufheizung durch zusätzliches Gebäude, Gehölzerhalt, Großbaumpflanzungen	Erhalt von Gehölzen und Nachpflanzungen, zusätzliche Großbaumpflanzungen (Kühlung, Beschattung)	gering
Landschaft	Lage am Ortsrand, Bestandsbebauung, bewegtes Relief, Ferneinsehbarkeit von N und W, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (etwa 90% der Fläche)	Baustellenbetrieb / Lärm, ggf. Verlust von Blickbeziehungen in die freie Landschaft, Verlust extensive genutzte Wiese	weiteres Gebäude am Ortseingang (bis zu III Vollgeschoss plus Untergeschoss), Erhalt des raumwirksamen Baumbestandes	raumwirksame Ortsrandeingrünung mit drei Großbäumen und flächigen Gehölzen, Dachneigung auf max. 25 begrenzt	gering
Kulturelles Erbe, Sachgüter	Fernwärmeleitung quert Geltungsbe reich, Kreisstraße DAH 5 angrenzend, Verdachtsfläche Bodendenkmäler lt. Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege	Erschütterungen	--	Freihalten der bestehenden Trasse der Fernwärmeleitung von Bepflanzungen, denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Feuerwehrstandort, Kinderhaus und Hort, großer Parkplatz angrenzend Grund- und Mittelschule samt Turnhalle und Sportflächen im Freien	Erschütterungen, Lärm und Staube missionen durch Baustellenbetrieb, Störung des Schulbetriebs sowie der Kinderbetreuung möglich	Schaffung zukunfts-fähiger Standort, Entwicklungsmöglichkeiten für Kinderbetreuung- und förderung / Jugendarbeit,	gemeinsame Nutzung der Gebäude möglich durch direkt zusammenhängende Bau fenster,	gering

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
			unwesentliche Erhöhung des PKW-Verkehrs	direkte Zufahrt auf Kreisstraße DGF 5, somit keine Wege durch Wohngebiete	
Abfälle und Abwässer	anfallender Hausmüll (Feuerwehr + KiTa/Hort)	temporäre Lagerung auf Baustelle, Baustoffabfälle	Hausabfälle (geringfügig), Hausabwasser (kaum Erhöhung im Vergleich zum Ist-Zustand)	---	gering
Sicherheitsbetrachtung	wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen (von Süden), untergeordnete Gefährdung von Radfahrern und Fußgängern (Schulweg + Schulgebäude und KiTa entlang Kreisstraße DAH 5)	Gefahren in der Bauphase durch schweres Gerät und Maschinen, Baustelle direkt neben Kinderbetreuungseinrichtung, ggf. Einträge ins Grundwasser	Kinderbetreuungseinrichtung nahe am Parkplatz, jedoch Zäunung geplant	geplanter Neubau südlich der beschränkten Zufahrt zum Gelände (kaum Verkehr)	gering
eingesetzte Techniken und Stoffe	landwirtschaftliche Geräte (z. B. Traktoren), Mähfahrzeuge, Fahrzeuge der Feuerwehr	diverse Baufahrzeuge und schweres Gerät (Baukran)	Pflegezufahrt im Westen kann ggf. verlängert werden	---	gering

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

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandene Kreisstraße DAH 5, v. a. durch Lärm im unmittelbaren Umfeld, die nahe liegende Wohnbebauung mit seinem Ziel- und Quellverkehr mit der geplanten Entwicklung einer Erweiterung des Kinderhauses, v. a. durch Lärm, sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: die grundsätzliche Erschließung, die Größe der Parzellen (Körnigkeit, Gebäude-Kubatur) und die Grüngliederung. Die Erschließung ist von Nordosten durch die Kreisstraße DAH 5 sowie den Parkplatz und die Erschließung innerhalb des Gebiets in weiten Teilen vorgegeben. Die Bestandsgebäude sind zu erhalten.

Variante 1 sieht eine durchgehende Grünachse von West nach Ost vor sowie die Verlängerung der Hecke im Westen und ein separates Baufenster nördlich des bestehenden Kinderhauses.

Variante 2 zeigt eine gliedernde Grünstruktur in Nord-Süd-Richtung, zwischen zwei separaten, kleinflächigen Baufenstern auf.

Letztendlich weiter verfolgt wird die Variante mit Eingrünung am Westrand sowie einer großflächigen Baugrenze, jedoch bewusst ohne Untergliederung. Die Erweiterung des bestehenden Kinderhauses kann somit auch an den Bestand anschließen (z. B. Zwischenbau, Anbau), so dass die Gebäude des Alt- und Neubaus bei Bedarf direkt zusammen genutzt werden können.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Einwände von Bürgern eingegangen.

Wesentliche Anregungen durch die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und einige weitere im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Bayerisches Amt für Denkmalpflege

- Vorliegen eines begründeten Denkmalverdachts, weshalb im Geltungsbereich Bodendenkmäler zu vermuten sind,
 - Forderung denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für jegliche Bodeneingriffe im Gebiet.
- Den Anregungen wird nachgekommen. Es wird der Textliche Hinweis 0.3.3.1 aufgenommen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig ist. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

Kreisbrandrat/Brandschutzdienststelle

- Hinweis auf bestehende Gesetze und Verordnungen sowie zur bestehenden Feuerwehr im Gebiet,
 - Hinweis, dass eine Löschwasserversorgung mit 96 m³/h erforderlich ist.
- Den Hinweisen wird nachgekommen und wesentliche Punkte in die Begründung eingearbeitet. Eine Löschwasserversorgung mit 96 m³/h kann nachgewiesen werden.

Landratsamt Dachau – Rechtliche Belange

- Bitte um andere Darstellung der Verkehrs- und Erschließungsflächen.
- Der Anregung wird nachgekommen. Die Planliche Festsetzung 6.2 Verkehrs- und Erschließungsflächen wird nun mit Punktraster dargestellt.

Landratsamt Dachau – untere Naturschutzbehörde

- Zur besseren Bewirtschaftung soll in der externen Ausgleichsfläche ein Pflegeweg vorgesehen werden.
 - Anregung, alle bestehenden Einzelbäume als zu erhalten festzusetzen.
- Den Anregungen wird teilweise nachgekommen. Der Pflege wird in der noch nicht zugeordneten Fläche mit 4 m Breite vorgesehen. Die Anregung in Bezug auf den verpflichtenden Erhalt sämtlicher Bestandsbäume wird sachgerecht abgewogen und wie folgt begründet. Von den 35 bestehenden Einzelbäumen sind 31 Einzelbäume raumwirksam und als zu erhalten festgesetzt. Dies wird als ausreichend erachtet.

Landratsamt Dachau – Umweltrecht

- Empfehlung einer bodenkundlichen Baubegleitung,
 - Hinweise auf eine bereits bestehende Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung mit der Bitte um entsprechende Korrektur der Unterlagen,
 - Anregung, die Leitung in Richtung Norden zum Fachgraben nachrichtlich darzustellen,
 - Hinweis auf veraltete Angaben des IÜG im Umweltbericht,
 - Anregung, die Nummerierung der Festsetzungen anzupassen.
- Den Anregungen des Landratsamtes wird in weiten Teilen nachgekommen. Die Unterlagen zur bestehenden Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in die Unterlagen eingearbeitet. Der Regenwasserkanal zum Fachgraben wird nachrichtlich als Planlicher Hinweis 16.9 aufgenommen. Der Verweis auf das IÜG wird durch aktuelle Quellenangaben in den Texten ersetzt.
- Allerdings wird, da keine registrierten Altlastenverdachtsflächen vorliegen, die Anregung einer bodenkundlichen Baubegleitung sachgerecht abgewogen. Dies gilt ebenfalls für die Überarbeitung der Nummerierung der Festsetzungen. An der Nummerierung der Festsetzungen wird festgehalten.

Landratsamt Dachau – Fachbereich Technischer Umweltschutz

- Hinweise zum bestehenden Verkehrslärm sowie Lärm durch die bestehende Feuerwehr und Wunsch der Aufnahme eines Hinweises in den Plan.
- Den Anregungen des Landratsamtes wird in Teilen nachgekommen Die Hinweise werden in der Begründung dementsprechend ergänzt. Allerdings wird dieser nicht in den Textlichen Hinweisen auf dem Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Landratsamt Dachau – Fachbereich Kindergartenaufsicht

- Streichung der Vogel-Kirsche aus der Artenliste,
- Aufzählung von räumlichen Voraussetzungen für eine Betriebserlaubnis nach § 45 SGB VIII.

Den Anregungen des Landratsamtes wird vollumfänglich nachgekommen. Die Vogel-Kirsche wird aus der Artenliste, siehe textliche Festsetzung 0.2.2.4, gestrichen. Die genannten Quadratmeterzahlen für die Betriebserlaubnis werden in der Begründung ergänzt.

Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

- Die Planung ist mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplan in Übereinstimmung und zu begrüßen.
- Den Belangen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist im Rahmen der gemeindlichen Abwägung Rechnung zu tragen.

Den Anregungen wird nachgekommen. Die Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet und die Ausführungen zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet in der Begründung entsprechend aufgenommen.

Wasserwirtschaftsamt München

- Empfehlung von Zisternen zur Verwendung als Brauchwasser sowie Retentionszisternen zur Weitergabe in den Regenwasserkanal.

Dem Wasserwirtschaftsamt wurden die vorliegenden Unterlagen für das Planungsgebiet (wasserrechtliche Erlaubnis, Entwässerungsplan, Abnahmebericht des Sachverständigen) zugesandt. In der Entwässerungsplanung wurde die gesamte Baufläche berücksichtigt, insbesondere zwei Sickeranlagen gebaut um die Einleitmengen auf das geringste Maß zu reduzieren. Daraufhin teilte das Wasserwirtschaftsamt mit, dass die Planung nicht angepasst werden muss. Die Empfehlungen aus der Stellungnahme sind damit hinfällig.

4. Zusammenfassung

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**

