

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Berg im Gau hat in der Sitzung vom 21.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Am Stocket II“ in Siefhofen beschlossen.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst nun folgende Flurstücke: Flur-Nr. 759 und Teilflächen der Fl.Nrn. 713, 715, 723/1, 726 und 726/1.

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Die Flächen sind im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg als Flächen für die Landwirtschaft.

Im Zuge der 3. Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan derzeit im Parallelverfahren an die vorliegende Bebauungsplanung angepasst.

2. Lage

Der Ortsteil Siefhofen liegt im Südosten von Berg im Gau.

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Siefhofen und grenzt an das Gewerbegebiet „Am Stocket“ an.

Im Südwesten grenzt die Kläranlage der Gemeinde Berg im Gau an das Planungsgebiet an.

Die Erschließung erfolgt von Norden von der Staatsstraße über die Erschließungsstraße „Am Stocket“.

3. Planung

Erschließung

Die Erweiterungsflächen zum Gewerbegebiet „Am Stocket“ werden über einen Ausbau des Wirtschaftsweges nördlich der Kläranlage zu einer Stichstraße mit Wendeanlage, erschlossen.

Zum Ausbau dieser Straße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Stocket“ eingegriffen.

Der Bebauungsplan „Am Stocket“ wird parallel zur vorliegenden Bauleitplanung angepasst.

Die Teilflächen 1 und 2 im Norden des Plangebiets liegen direkt an dieser Stichstraße. Zur Erschließung der Teilfläche 3 im Süden (immissionsschutzrechtlich in 3a und 3b gegliedert) ist eine Verlegung des Grabens auf die Nordseite der Stichstraße erforderlich. Damit sind die Teilflächen 3a und 3b ebenfalls unmittelbar an die Stichstraße bzw. deren Wendeanlage angebunden. Bei einer möglichen späteren Unterteilung der Bauparzellen ist darauf zu achten, dass jede Bauparzelle einen direkten Anschluss an die Erschließungsstraße erhält.

Der bestehende Schmutzwasserkanal, der von Westen die Teilfläche 3 quert, ist dinglich zu sichern.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe sichergestellt.

Ortsplanung

Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnen, Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) werden aus immissionsschutzrechtlichen, bzw. ortsplane-rischen Erwägungen ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung wird begrenzt durch Bauräume und maximalen Wandhöhen.

Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt.

Zur Ein- und Durchgrünung sind private Grünflächen bzw. Pflanzgebote festgesetzt. Gereimte Stellplätze sind ebenfalls mit Baumpflanzungen zu gliedern.

Entlang des bestehenden Grabens sind öffentliche Grünstreifen als Puffer zu den Gewerbeflächen geplant. Im Nordwesten der Kläranlage ist die öffentliche Grünfläche mit Bäumen zu bepflanzen.

Der Bebauungsplan enthält ferner externe Ausgleichsflächen mit Festlegung von Entwicklungszielen und Pflegemaßnahmen, die den Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden. Weiterhin werden Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet.

4. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 31.03.2017 mit der Auftrags-Nr. 5794.1 / 2017 – JB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Zur Realisierung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Gewerbegebiet „Am Stocket“ eine Reduzierung der hier bisher allgemein zulässigen Wohnnutzung notwendig.

Der Bebauungsplan „Am Stocket“ wird daher parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren geändert.

Es wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Geruchs- und Lärmbelästigung durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden muss.

5. Wasserwirtschaft

Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Planungsgebiet erfolgt über den Anschluss an die im Osten angrenzende Kläranlage Berg im Gau.

Die Wasserversorgung einschließlich Löschwasserversorgung erfolgt über die Arnbachgruppe.

Niederschlagswasser, das auf Flächen trifft, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorzureinigen und ebenfalls an den Mischwasserkanal anzuschließen. Auf Grund der beschränkten hydraulischen Kapazität des Kanals ist hierbei vom Nutzer eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung von maximal $Q_{dr} = 1 \text{ l/s}$ vorzusehen.

Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken breitflächig zu versickern. Dabei sind die geltenden Normen und Arbeitsblätter zu beachten, insbesondere: NWFreiV, TRENGW, DWA-A138, DWA-M153. Die Dach- und Hofflächen (befestigte Flächen) dürfen nur ohne Vorbehandlung versickert werden, wenn die Abflussbelastung gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) mit 10 Punkten eingestuft wurde. Stärker belastete befestigte Flächen auf den Gewerbegrundstücken müssen vorbehandelt werden (z.B. 30 cm bewachsener Oberboden). Geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen sind nach DWA-Merkblatt M 153 auszuwählen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für Hofflächen mit 45 Bewertungspunkten, z.B. LKW Stellplätze, ist ein Absetzschacht nicht mehr ausreichend. Falls erforderlich, ist vom Eigentümer ein Wasserrechtlicher Antrag zu stellen.

Für die Versickerungsmulden ist zu beachten, dass bis zum offensichtlichen Grundwasserleiter ein Bodenaustausch mit sickerfähigem Material zu erfolgen hat (k_f ca. 5×10^{-5}) und ist durch einen Sickerversuch zu belegen. Recyclingmaterial ist nicht zulässig. Die Versickerung muss über die belebte Bodenzone erfolgen. Für Starkregenniederschläge ist ein schadloser Notüberlauf auf Höhe des Stauwasserspiegels zum Siefhofener Graben zu ermöglichen. Dafür wird den nördlichen Parzellen ein Regenwasserhausanschlusschacht zur Verfügung gestellt. In der südlichen Parzelle muss der Notüberlauf über den öffentlichen Grünstreifen am Graben erfolgen. Die Gestaltung ist mit der Gemeinde Berg im Gau abzustimmen.

6. Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet liegt folgendes Baudenkmal:

Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln (D-1-7333-0033).

Gem. Art. 1 BayDSchG sind Denkmäler zu erhalten.

Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. Klimaschutz

Die geplante Bebauung beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen über die bereits bestehenden Beeinträchtigungen hinaus.

Pflanzgebote dienen dem Ziel des Klimaschutzes.

Die zulässigen Bauweisen lassen die Nutzung regenerativer Energien zu.

Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollt durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.

8. Flächenbilanz

Bruttogesamtfläche	2,60 ha
Straße	0,17 ha
Bedarfsfläche zur Erweiterung	0,01 ha
Graben mit öffentlicher Grünfläche	0,38 ha
Nettobauland	2,04 ha

Pfaffenhofen, den 27.03.2018, redaktionell geändert am 26.06.2018