

# GEMEINDE PETERSHAUSEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „Mühlwiesen Asbach“ 1. Änderung

### B E G R Ü N D U N G

Planverfasser:

**Bebauungsplan**

Architekturbüro Petra Winter  
Georg-Grahammer-Str. 17  
85293 Reichertshausen/Pischelsdorf  
Tel. 08137/995786  
Fax 08137/995787



Geändert am, 07.02.2013

## **BEGRÜNDUNG**

**1**

### **PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Der Gemeinderat Petershausen hat am 26.01.2012 ein Änderungsverfahren für die Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mühlwiesen Asbach“, zur Errichtung einer Lagerhalle und eines Betriebsleiterwohnhauses gem §2 Abs. 1 i.V.m. §9 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich bleibt unverändert. Die Situierung der Gebäude wird im Verfahren geprüft. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Mühlwiesen, Asbach, 1. Änderung“. Der geänderte Bebauungsplan „Mühlwiesen Asbach 1. Änderung“, ersetzt den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlwiesen Asbach“ vom 06.07.2006.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur Nr. 64, auf dem derzeit Scheitholz gelagert und in der bereits bestehenden Lagerhalle Holz verarbeitet wird, sowie einen Teil der Flur Nr. 115 (Gemeindl. Flurweg), Gemarkung Asbach. Das Grundstück mit der Flurnummer 115/2 ist von der Planung ausgenommen.

**2**

### **PLANGEBIET**

Das Plangebiet liegt im Süd-Westen der Ortschaft Asbach im Gebiet der Gemeinde Petershausen.

Im Osten grenzt ein landwirtschaftliches Anwesen an, im Norden, Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen. Insgesamt ist Asbach als Dorfgebiet eingestuft, mit gewachsenem Dorfkern und landwirtschaftlichen Anwesen sowie einem Wohngebiet. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 10000 qm= 1 ha.

**3**

### **ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Ziel der Gemeinde ist es, ortsansässige Betriebe zu unterstützen und vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Flächen Erweiterungsmöglichkeiten in bzw. am Rande bestehender Ortschaften zu schaffen.

Zur Erweiterung des ortsansässigen holzverarbeitenden Betriebes, in dem vor allem Stammholz zu Brennholz verarbeitet wird, sowie Scheitholz und Hackschnitzel gelagert werden, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mühlwiesen Asbach“ gem. § 12 BauGB am 06.07.2006 beschlossen. In der damals geplanten Halle wird vor allem Stammholz zu Brennholz verarbeitet, sowie Hackschnitzel gelagert.

Auf Grund der jetzigen Situation ist für die Firma Hamann eine weitere Lagerhalle notwendig. Darum die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mühlwiesen Asbach“. In der neuen Halle wird vor allem Holz und Hackgut gelagert. Mit dem Betriebsleiterwohnhaus, soll es dem Besitzer bzw. einem Angestellten in leitender Position ermöglicht werden, vor Ort zu wohnen. Außerdem wird auf der geplanten Grünfläche das geschnittene Scheitholz zum Trocknen gelagert.

#### 4

### AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

Durch die Bebauung sind keine negativen Auswirkungen aus Sicht der Ortsplanung sowie des Naturschutzes zu erwarten. Der Ortsrand wird durch das geplante zum Westen traufständige Gebäude geschlossen. Das genutzte Wiesengrundstück erfährt zwar durch die Bebauung eine Teilversiegelung, wird aber durch die geplanten Pflanzmaßnahmen sowie den Bau eines Regenauffangbeckens ökologisch aufgewertet (Ausgleichsflächen). Grundstücksinterne Verkehrsflächen werden zum Teil wasserdurchlässig gestaltet (Schotter), zum Teil wegen der Schwere der Lastzüge befestigt (Pflasterbelag).

Niederschlagswasser soll in einem Regenauffangbecken gesammelt werden, um dort langsam zu versickern.

Mit dem Bau der neuen Halle und des Betriebsleiterwohnhauses wird ein weiterer Teil der bestehenden Wiese versiegelt. Deswegen wird das Regenauffangbecken von der Fläche her dementsprechend vergrößert. Die bestehende Ausgleichsfläche kann in seiner Größe bestehen bleiben, weil diese bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlwiesen Asbach“ so groß bemessen wurde, dass sie auch jetzt noch ausreicht.

#### 5

### IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE SITUATION

Für die geplante Nutzung wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ vom Ing.Büro Kottermaier vom 02.10.2012 durchgeführt. Siehe dazu auch Festsetzungen B12 und B13. Dieses Gutachten ist Bestandteil des vorhabenbezogenen BBP „Mühlwiesen Asbach 1. Änderung“. Bei Einhaltung der zugrunde gelegten Werte sind keine Negativauswirkungen auf die im Osten liegende Wohnbebauung, sowie das angrenzende landwirtschaftliche Anwesen mit der Flurnummer 50 zu erwarten.

## 6

**INFRASTRUKTUR**Erschließung:

Die Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 64 erfolgt über den gemeindl. Weg Fl.Nr. 115.

Die Zufahrt wurde von der Gemeinde gestattet. (Durchführungsvertrag d. Gemeinde Petershausen vom 13.07.2006)

Wasserversorgung :

Die bestehende Hauptleitung endet im südl. Bereich des Grundstückes mit der Flurnummer 50. Der Anschluß auf die Hauptleitung ist mittels Hausanschlussleitung möglich. Die dingliche Sicherung der Wasser-Hauptleitung soll im Zuge des BBP geregelt werden (Grunddienstbarkeit), da die Wasserleitung ansonsten auf die öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden muss.

**Der Wasseranschluss ist inzwischen auf dem Baugrundstück mit der Flurnummer 64 vorhanden.**

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser:

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Das zu erwartende Schmutzwasser der neu geplanten Halle, sowie des Betriebsleiterwohnhauses ist an den bereits auf dem Grundstück vorhandenen Revisionsschachtes anzuschließen. Sämtliche hierfür anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Abwasserentsorgung – Regenwasser:

Das anfallende Regenwasser soll in dem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken, welches sich in der Ausgleichsfläche und im süd-westlichen Teil des Baugrundstückes befindet, versickern. Das bestehende Regenauffangbecken wird entsprechend der neu zu errichtenden Gebäude und den neuen befestigten Flächen erweitert. Eine Ableitung des Oberflächenwassers beim Überlaufen des Beckens in das Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 52 stellt kein Problem dar, da es ein Grundstück der Firma Hamann ist.

Energieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.on Bayern und ist von Herrn Hamann selbst zu veranlassen. Die Stromversorgung ist gewährleistet.

**7****UMWELTBERICHT**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mühlwiesen Asbach 1. Änderung“ ist es, der Firma Hamann eine Weiterführung und Erweiterung seines holzverarbeitenden Betriebes vor Ort zu ermöglichen.

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, sowie der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.****Schutzgut Mensch**

Aufgrund des erstellten und überarbeiteten Lärmschutzgutachtens vom 02.10.2012 des Ingenieurbüros Kottermair, sind für die im Osten liegende Wohnbebauung und das landwirtschaftliche Anwesen keine Negativauswirkungen zu erwarten, sofern die Maßnahmen zur Lärmvermeidung eingehalten werden.

Es sind deshalb nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

**Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Das Baugrundstück war ein potentielles Wiesenbrütergebiet. Da Wiesenbrüter jedoch offene Wiesenflächen bevorzugen, kommt das Baugrundstück, welches am Ortsrand von Asbach liegt nicht als Lebensraum für diese Vögel in Betracht. Da das Baugrundstück ein brachliegendes Wiesengrundstück ist, welches bereits jetzt teilweise zur Scheitholzlagerung genutzt wird, werden keine für den Artenschutz relevanten Flächen gemäß amtlicher Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm betroffen.

Durch die Versiegelung der bebauten Flächen gehen nur in geringem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren.

**Schutzgut Boden**

Der Untergrund besteht aus sandigem Lehm. Dieser erschwert die Versickerung von Niederschlägen vor Ort. Durch die geplante Bebauung mit ihren versiegelten Flächen, welche möglichst gering gehalten werden, kommt es deswegen nur zu geringen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut.

**Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt jedoch teilweise im Überschwemmungsgebiet der Glonn. Die HQ-100-Linie, welche im nord-westlichen Bereich durch das Grundstück verlief, wird durch die neue Überschwemmungsgebietsabgrenzung ersetzt, da im Jahre 2008 per Verordnung beidseitig der Glonn ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet amtl. festgesetzt wurde. Die Ausgleichsfläche mit Regenrückhaltebecken liegt im Überschwemmungsbereich. Die bestehende Halle, bzw. die neue Halle mit Betriebsleiterwohnhaus, sind von der Änderung des Überschwemmungsgebietes nicht betroffen.

Die geplante neue Bebauung führt zu einer weiteren Oberflächenversiegelung. Durch die vorgesehene Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird dem Hochwasserschutz Rechnung getragen und einer verringerten Grundwasserneubildung entgegengewirkt.

Der geplanten Baukörper greifen nicht ins Grundwasser ein.

Das Überschwemmungsgebiet der Glonn unterliegt mit der Bekanntmachung des Landratsamtes Dachau vom 06.11.2008, den gesetzlichen Vorschriften zur vorläufigen Sicherung, wie sie in §78 WHG festgelegt sind.

Eine amtliche Festsetzung durch Verordnung ist hingegen noch nicht erfolgt.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch die Stellung der Gebäude werden bestehende Luftaustauschbahnen weitestgehend erhalten, eine Barrierewirkung wird vermieden.

Es sind deswegen nur geringe Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

#### **Schutzgut Landschaft**

Das Planungsgebiet befindet sich im Talraum der Glonnauen (Tertiärhügelland).

Die Landschaft im Anschluss an das Plangebiet, ist vor allem landwirtschaftlich genutzt. Da sich die Gebäude am Ortsrand von Asbach befinden, sind mit der geplanten zusätzlichen Bebauung keine nennenswerten negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die geplante Bebauung ist durch entsprechende Bepflanzung in die Landschaft einzubinden.

Es ist eine geringe Auswirkung auf dieses Schutzgut zu erwarten.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Neben der vorhandenen Bebauung sind im Vorhabensgebiet keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Archäologische Bodenfunde etc. sind nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

#### **Wechselwirkungen zwischen vorgenannten Schutzgütern**

Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühlwiesen Asbach 1. Änderung“ bleibt das bestehende gewerblich genutzte Grundstück in seiner jetzigen Form erhalten. Die Entwicklung der Firma Hamann wird dadurch jedoch behindert und der Firmenstandort in Asbach damit langfristig in Frage gestellt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Das bestehende gewerblich genutzte Grundstück erfährt durch die Erweiterung des Betriebes eine zusätzliche Versiegelung, wird jedoch durch entsprechende Pflanzmaßnahmen aufgewertet. Der Standort des Holzverarbeitenden Betriebes Hamann kann somit vor Ort bestehen bleiben.

### **Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Mögliche Situierungen der geplanten Halle wurden intensiv geprüft. Schallschutztechnisch ist jedoch nur dieser Standort möglich, weil die umgebende Bebauung dadurch die geringste Belastung erfährt. Durch die Situierung des Gebäudes im östlichen Teil des Grundstücks, wird am wenigsten in die freie Landschaft eingegriffen.

Auch die Situierung der neuen Halle und des Betriebsleiterwohnhaus wurde ausführlich untersucht. Die gewählten Standorte sind aus unserer Sicht nur dort möglich, da die bereits vorhandene Zufahrt für beide Hallen und das Betriebsleiterwohnhaus genutzt werden kann und deswegen keine weiteren Flächen versiegelt werden müssen. Eine Prüfung von Standortalternativen ist aus unserer Sicht nicht erforderlich, da es sich um einen Ausnahmefall handelt und nur das Grundstück mit der Flurnr. 60 für die Planung in Frage kommt.

### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die UNB des LRA Dachau überwacht.

Ferner wird durch die Gemeinde Petershausen und das LRA die Umsetzung des Grünordnungsplanes überprüft. Dies erfolgt im Rahmen einer Ortsbesichtigung ein Jahr nach Fertigstellung der geplanten Baumaßnahme.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Forderung eines Nachweises (Lärmschutzgutachten) zur Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
- Ersatz der überplanten Grünfläche auf geeigneter Ausgleichsfläche auf dem Plangebiet (vgl. „Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück in einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde (seichte Mulde). Bei starkem Regen läuft das Wasser über das Grundstück mit der Fl.Nr. 52 ab. Siehe auch Punkt 2 im Erläuterungsbericht bzw Punkt 5 Infrastruktur-Regenwasser in der Begründung.
- Minimierung der Oberflächenversiegelung durch Befestigung der Zufahrten und Rangierflächen mit vorwiegend versickerungsfähigen Belägen.(Schotter, Pflasterbelag)
- Vermeidung von direkten Eingriffen ins Grundwasser.
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion sowie zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet.
- Sicherung der Ortsrandeingrünung durch Festsetzungen zur Gestaltung von entsprechenden Freiflächen.

### **Zusammenfassung**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt steht der Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Mühlwiesen Asbach“ zur Errichtung einer weiteren Halle zur Holzlagerung und eines Betriebsleiterwohnhauses nichts im Wege.

Die Auswirkungen auf die Umwelt liegen vor allem in einem geringfügigen Verlust an Grünflächen und damit an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Errichtung der Gebäude sowie teilweise befestigte Flächen führen zu einer weiteren Versiegelung des Bodens. Die bauliche Verdichtung führt zu einer unerheblichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Auswirkungen auf die Umwelt ausgeglichen (Versickerungsfläche auf dem Baugrundstück, Lärmschutzgutachten zur Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen, grünordnerische Festsetzungen zur Freiflächengestaltung, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes).

## Ermittlung der Ausgleichsfläche

### Befestigte Flächen

Halle 1:	36,40 m x 20,00 m	= 728 m <sup>2</sup>
Halle 2:	36,40 m x 20,00 m	= 728 m <sup>2</sup>
Betriebsl.wh.:	15,00 m x 10,00 m	= 150 m <sup>2</sup>
+Winterg.	15,00 m x 10,00 m x 20%	= 30 m <sup>2</sup>
Garage:	7,00 m x 8,00 m	= 56 m <sup>2</sup>
Pflaster:	26,00 m x 36,40 m	= 946 m <sup>2</sup>
	47,00 m x 10,00 m	= 470 m <sup>2</sup>
	28,00 m x 13,00 m x 0,5	= 182 m <sup>2</sup>
	17,00 m x 13,00 m x 0,5	= 111 m <sup>2</sup>
	8,00 m x 10,00 m	= 80 m <sup>2</sup>
		<hr/>
Gesamt:		= 3481 m <sup>2</sup>

### Benötigte Ausgleichsfläche

$$3481 \text{ m}^2 \times 1/3 = 1160 \text{ m}^2$$

### Wirkliche Ausgleichsfläche

$$1610 \text{ m}^2$$

### Beschreibung der Ausgleichsfläche

Das Regenauffangbecken soll als seichte Mulde möglichst naturnah gestaltet werden. Das bestehende Regenauffangbecken ist entsprechend den neuen Gebäuden und den versiegelten Flächen so zu vergrößern, dass das zu erwartende Niederschlagswasser dort versickern kann. Der Oberboden ist abzutragen und nach dem Aushub der Mulde wieder aufzubringen. Die Wiesenfläche ist wiedereinzusäen. Das Saatgut soll süddeutscher Herkunft, sowie eine standortgerechte Mischung für Feuchtwiesen sein und einen hohen Anteil an Blütenpflanzen enthalten. (z.B. Kuckuckslichtnelke, Hahnenfuß, etc.) Außerdem sollen noch 4 Einzelbäume in der Ausgleichsfläche gepflanzt werden. Siehe Punkt B. 8.1 Festsetzungen.

### Ermittlung der maximalen GRZ

Grundfläche gesamt GR = 3481 m<sup>2</sup>  
(sämtl. befestigte Flächen siehe oben)

Grundflächenzahl gesamt GRZ gesamt = 0,42  
(GR 3481 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche ohne Ausgl.fl. 8273 m<sup>2</sup>)

## PLANVERFASSER

Pischelsdorf, den 07. Februar 2013 geändert.

Architekturbüro Petra Winter  
Georg-Grahammer-Str. 17  
85293 Reichertshausen/Pischelsdorf  
Fon 08137/995786  
Fax 08137/995787  
E-Mail: ab.winter@web.de

### Gemeinde Petershausen:

Petershausen, den 7.2.2013

  
1. Bürgermeister Herr Fuchs 