
Projekt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Danuvius – Pflegeeinrichtung für Demenzkranke bzw. für Menschen
mit vergleichbaren Beeinträchtigungen“
Gemeinde Petershausen**

**Begründung
in der Fassung vom 01.03.2012**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Günther Fuchs
Bürgermeister-Rädler-Str. 3
85328 Petershausen

Auftragnehmer:

Planungsbüro E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

01.03.2012

20803-vBBP-Begründung-120301.odt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele, Zweck	4
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	4
2.3	Bebauungsplan	4
2.4	Wasserwirtschaft	5
2.5	Immissionsschutz	6
3	Angaben zum Planungsgebiet	7
3.1	Lage und Größe	7
3.2	Eigentumsverhältnisse	7
3.3	Naturräumliche Verhältnisse und Topographie	8
4	Planungsinhalt	8
4.1	Nutzungen	8
4.2	Verkehr	8
4.2.1	Verkehrerschließung	8
4.2.2	Ruhender Verkehr	9
4.3	Versorgung	9
4.4	Entsorgung	10
4.5	Immissionen, Emissionen	10
5	Denkmalschutz	11
6	Wasserwirtschaft, Oberflächenwasserversickerung	12
7	Natur- und Landschaftsschutz	13
8	Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
8.1	Umweltbericht und Eingriffsregelung	13
8.2	Öffentliche Grünflächen und Straßenbäume	13
8.3	Private Grundstücksflächen	13
9	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	14
10	Städtebauliche Daten	14
11	Verfahrensablauf	14
11.1	Aufstellungsbeschluss	14

11.2	Billigung des Vorentwurfs	14
11.3	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	14
11.4	Fachstellenanhörung	14
11.5	Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger	14
11.6	Öffentliche Auslegung	15
11.7	Erneute Abwägung	15
11.8	Erneute öffentliche Auslegung	15
11.9	Satzung	15
11.10	Inkrafttreten	15
12	Anhang	16
12.1	Umweltbericht mit Eingriffsregelung	16
12.2	Unterlagen und Nachweise zum Versickerungskonzept	16
12.3	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Architekturbüro Ziersch	16
12.4	Geotechnischer Bericht EFUTEC vom 01.04.2008	16
12.5	Lärmschutztechnisches Gutachten Steger & Partner vom 16.11.2009	16
12.6	Ergebnisse der Abwägung der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger	16
12.7	Ergebnisse der erneuten Abwägung der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger	16

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Die Firma Danuvius Kliniken Ingolstadt beabsichtigt den Neubau einer Pflegeeinrichtung für Demenzkranke auf der Flur-Nr. 1487, Gemeinde Petershausen, Gemarkung Kollbach, an der Münchener Straße.

Dieses Grundstück wurde bereits von der Firma Danuvius-Kliniken erworben.

Die Firma Danuvius-Kliniken hat als Vorhabensträger dazu einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Grundlage und Planungskonzept erarbeitet.

Basierend auf diesem Konzept des VEP hat der Gemeinderat Petershausen in seiner Sitzung vom 30.07.2009 den Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Mit gleichem Datum wurde vom Gemeinderat Petershausen auch der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan 6. Änderung „Sondergebiet Danuvius – Pflegeeinrichtung für Demenzkranke“ für die Überarbeitung des gültigen Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Aufstellung und Auslegung von vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt dabei im Parallelverfahren.

2 PLANUNGSVORGABEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Petershausen liegt im Nordosten des Landkreises Dachau in der Planungsregion München.

Bezüglich der Raumstruktur ist Petershausen entsprechend den regionalplanerischen Zielaussagen als Kleinzentrum eingestuft. Prägend für die Entwicklung ist vor allem auch die Lage an der S-Bahn bzw. der Bahnlinie München-Ingolstadt.

Ansonsten sind vom Regionalplan keine weiteren Aussagen oder Ziele für das Gemeindegebiet definiert.

2.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Für die Gemeinde Petershausen besteht ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.07.1990.

Das Grundstück der Flur-Nr. 1487 mit einer Fläche von 7.926 m² ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Ansonsten werden für das Planungsgebiet keine weiteren spezifischen Aussagen oder Zielformulierungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan getroffen.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Flur-Nr. 1487 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung für Demenzkranke neu festgesetzt.

Die Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 25.03.2010 für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der Fassung vom 25.03.2010, den Feststellungsbeschluss gefasst.

2.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flur-Nr. 1487, Nr. 1523/3 und Teilflächen der Flur-Nr. 1523 (Teilflächen der Münchener Straße, Sichtdreieck) der Gemeinde Petershausen, Gemarkung Kollbach, mit einer Gesamtfläche von ca. 9.120 m².

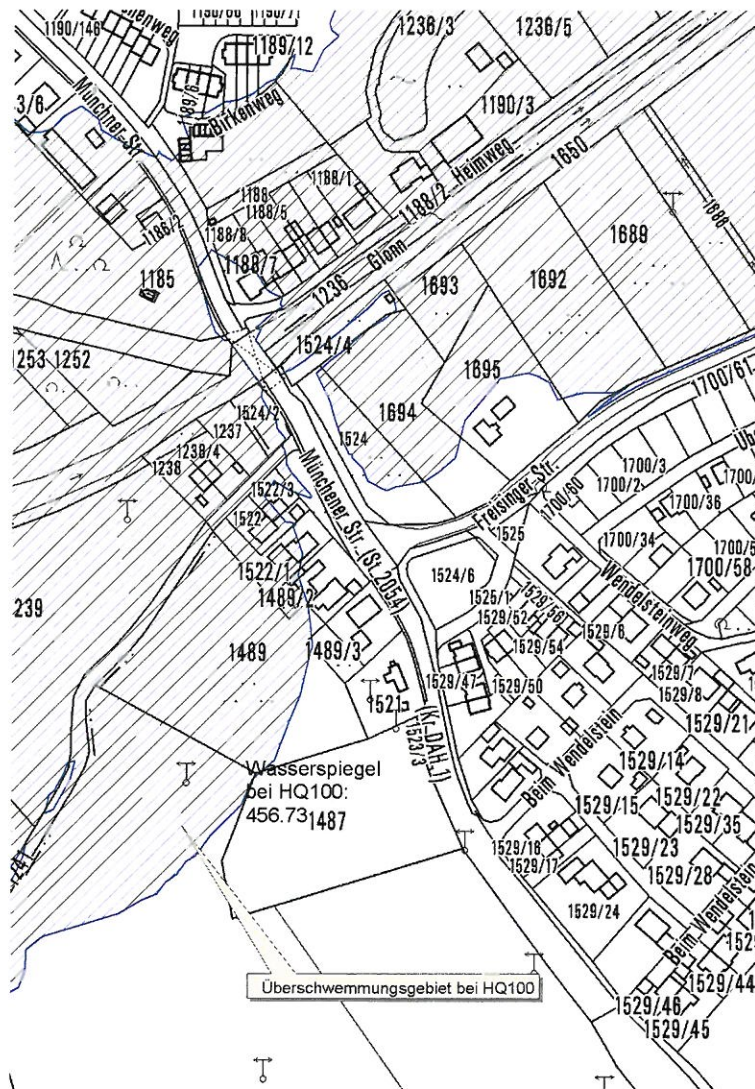
Mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 30.07.2009 findet das neue BauGB seine Anwendung. Für den Bebauungsplan ist deshalb ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung erforderlich. Der Umweltbericht ist separater Bestandteil der Begründung.

Das Konzept des VEP und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit den wichtigsten Fachbehörden des LRA Dachau bei Scoping-Terminen am 24.01.2008, 16.09.2008 und 23.10.2009 vorgestellt und abgestimmt.

2.4 Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet grenzt an seiner nordwestlichen Ecke an das Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Glonn an. Das Baugrundstück selbst liegt mit seiner Lage jedoch etwas höher als der Wasserspiegel bei HQ 100 mit einer vom Wasserwirtschaftsamt München angegebenen Höhe von 456,73 mÜNN.

Abb.: Quelle WWA München



Aktuellere Informationen zum Grundwasserstand im Bereich des Planungsgebiets liegen dem WWA München nicht vor. Die nächste Referenzmessstelle befindet sich in Weichs, Messstelle Q6. Analog zu den Beobachtungen in Weichs ist bei Hochwasser der Glonn (Pegelstand des HQ 100 beim Planungsgebiet 456,75 müNN) mit einem Grundwasseranstieg um mehrere Meter zu rechnen.

Aktuellere Aussagen und Ergebnisse zum Grundwasserstand, der Versickerungsfähigkeit und den anstehenden Böden ergibt der geotechnische Bericht der EFUTEC GmbH vom 01.04.2008. Dieses Gutachten ist als separate Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Ergebnisse für das Planungsgebiet:

Bodenverhältnisse:

Unter feinkornreichen, ca. 1 m dicken Decklehmen stehen Wechsellagerungen von quartären und tertiären Sand-Kies-Gemischen an, die zumeist feinkornarmer Ausprägung sind. Diese Sande und Schotter im Untergrund des Baugeländes sind gemäß DIN 18130 als durchlässig einzustufen.

Das Planungsgebiet liegt deutlich höher als das angrenzende HQ 100-Überschwemmungsgebiet.

Grundwasserstände:

Bei drei Aufschlüssen im Planungsgebiet wurden Grundwasserstände von 455,55 – 455,65 müNN ermittelt (Grundwasserstände unter GOK zwischen 2,65 und 3,5 m). Der höchste Grundwasserstand ist analog zum HQ 100-Wert mit 456,73 müNN anzunehmen.

Altlasten oder Bodenkontaminationen konnten nicht festgestellt werden.

Versickerungseignung:

Für eine Versickerung von Oberflächenwässern können die im Merkblatt ATV-DVWK-M153 geforderten Mindestabstände von 1 m des mittleren Grundwasserhöchststandes eingehalten werden.

Für eine Versickerung ist ein kf-Wert von $3,23 \times 10^{-4}$ anzusetzen.

Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich keine Quellaustritte oder Brunnenstandorte, die durch die Planung beeinflusst werden könnten.

2.5

Immissionsschutz

Planungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet das lärmtechnische Gutachten von Steger & Partner vom 16.11.2009.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der Verkehrsräusche auf der Münchener Straße auf die geplante Bebauung eingehend untersucht und Empfehlungen für notwendige Schutzmaßnahmen getroffen.

Dieses Fachgutachten ist als separater Bestandteil dem Bebauungsplan beigelegt. Die wesentlichen Ergebnisse sind auch im Umweltbericht noch einmal zusammengefasst.

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Petershausen, oberhalb des Glonnauen-Bereichs, unmittelbar an der Münchener Straße. Die Flur-Nr. 1487, auf dem das geplante Sondergebiet errichtet werden soll, hat eine Fläche von ca. 7.926 m².

Im Norden, Westen und Süden schließen überwiegend landwirtschaftliche Flächen an. Entlang der Ostgrenze verläuft die Münchener Straße (St 2054).



3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flur-Nr. 1487 befindet sich im Eigentum der Danuvius-Kliniken Ingolstadt.
Die Flur-Nr. 1523/3 und die Teilflächen der Flur-Nr. 1523 sind öffentliche Verkehrsflächen.

3.3 **Naturräumliche Verhältnisse und Topographie**

Die prägende Landschaftsstruktur für das Planungsgebiet ist das nördlich anschließende Glonn-tal (Landschaftsschutzgebiet, landschaftliches Vorbehaltsgebiet). Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 062 Donau-Isar-Hügelland.

Das Gelände ist sanft geneigt und steigt von Nordwest nach Südost von ca. 457,00 müNN bis ca. 460,00 müNN an. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 458,85 müNN.

Das Planungsgebiet ist derzeit als Ackerlage intensiv landwirtschaftlich genutzt und frei von Bäumen, Gehölzen oder sonstigen naturnahen Strukturen. Lediglich entlang der St 2054 befinden sich einige Straßenbäume. Die Fläche hat aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung kaum eine Bedeutung für die Erholungsnutzung im weiteren Umfeld.

4 **PLANUNGSGEHALT**

4.1 **Nutzungen**

Die festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplans differenzieren sich wie folgt:

- Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung für Demenzkranke auf den überwiegenden Bereichen des Geltungsbereichs.
- Darstellung und Festsetzungen für Gebäude.
- Darstellung und Festsetzung der Ein- und Ausfahrten, der Sichtdreiecke und der privaten Erschließung für das Sondergebiet.
- Darstellung und Festsetzung für den ruhenden Verkehr im Sondergebiet.
- Darstellung und Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grünflächen.
- Darstellung und Festsetzungen zum Lärmschutz.
- Darstellung und Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwässern.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzung der Grundfläche für Hauptgebäude und das Nebengebäude und Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und der Art und Ausführung der Dachflächen geregelt.

Die Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu max. 50 % überschritten werden.

Weiterhin werden für die privaten Erschließungs- und Grünflächen differenzierte Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan getroffen.

Städtebauliches Ziel der Festsetzungen ist die Sicherung der städtebaulich und landschaftlich verträglichen Situierung und Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation und die Sicherung der funktionalen Belange (Erschließung, Verkehrssicherheit, Ver- und Entsorgung).

4.2 **Verkehr**

4.2.1 **Verkehrerschließung**

Die Zufahrt erfolgt von der Münchener Straße (DAH 1) an der Nordostecke; die Ausfahrt aus dem Sondergebiet erfolgt in die Münchener Straße an der Südostecke des Grundstücks der Flur-Nr. 1487.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan nachgewiesen; die sicherheitstechnischen Belange für die Anbindung der Erschließung wurden in den o.g. Scoping-Terminen mit den Fachbehörden eingehend erörtert.

Zusätzliche bauliche Maßnahmen oder Spurverbreiterungen in der Münchener Straße sind für das Sondergebiet nicht erforderlich. Das Konzept des VEP berücksichtigt hinsichtlich der inneren Erschließung die erforderlichen Dimensionierung für die Andienung durch Versorgungsfahrzeuge, die notwendige Umfahrung auf dem Grundstück für Notfälle (Brandschutz, Feuerwehr).

Die bestehende Busspur an der Münchener Straße bleibt erhalten und wird in das Planungskonzept integriert. Dadurch ist eine gute Erreichbarkeit des neuen Sondergebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Auf den privaten Erschließungsflächen zwischen Ostfassade der Pflegeeinrichtung und Münchener Straße werden insgesamt 32 Stellplätze festgesetzt.

Gemäß den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen vom 03.07.2008 ergeben sich folgende Kapazitätsanforderungen:

- | | | |
|---|---------|------------------------|
| - Stellplatzbedarf für Altenwohnheime | je 6 WE | 1 Stellplatz |
| - im VEP sind 130 Pflegeplätze/ WE vorgesehen | | |
| - 130 WE / 6 WE | | 21,67 Stellplätze Soll |
| - gerundet | | 22 Stellplätze Soll |

Nach Angaben und den einschlägigen Erfahrungswerten des Vorhabensträgers sind für die Stellplatzplanung die folgenden Punkte von Relevanz:

- für die Heimbewohner werden keine Stellplätze benötigt.
- Besuche von Angehörigen finden kaum statt bzw. sind äußerst gering.
- die Stellplätze werden überwiegend für das Personal benötigt.
- pro Schichteinheit sind ca. 24 Mitarbeiter anwesend, davon kommen i.d.R. ca. 50 % mit PKW.
- in der Kernzeit sind bis zu max. 40 Personen Personal (davon ca. 50 % mit PKW) präsent.
- die übrigen Mitarbeiter kommen mit S-Bahn und Busanbindung bzw. mit Bus-Shuttle des Vorhabenträgers.

Bei dieser spezifischen Form der Pflegeeinrichtung sind somit kaum Stellplatzkapazitäten für Angehörige und Besucher einzuplanen und vorzuhalten. Ein problematischer Parksuchverkehr in der unmittelbaren Nachbarschaft kann somit ausgeschlossen werden.

Insgesamt erfüllt die festgesetzte Anzahl von 32 Stellplätzen die Anforderungen der Stellplatzsatzung und ist für das Sondergebiet als vollkommen ausreichend anzusehen.

4.3 Versorgung

Wasserversorgung

Im Planungsgebiet verlaufen keine Versorgungsleitungen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser und die Bereitstellung/ Nachweis der Löschwassermengen für das Planungsgebiet sind durch den Investor im Rahmen des VEP, der Objektplanung und im städtebaulichen Vertrag nachzuweisen.

Telekommunikation

Gemäß Empfehlungen der Telekom ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Gasversorgung

Gemäß Angabe der Energienetze Bayern könnte eine evtl. Gasversorgung durch eine kurze Netzerweiterung in der Münchner Straße prinzipiell sichergestellt werden.

4.4 Entsorgung

Der Kanalanschluss ist an das öffentliche Netz in der Münchener Straße gegeben. Durch die komplette Sammlung und Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer im Planungsgebiet (siehe Kapitel 6) wird der Kanal in der Münchener Straße nicht durch Oberflächenwässer hydraulisch belastet, nur die anfallenden Schmutzwässer des Sondergebiets werden in den Kanal eingeleitet.

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert. Die Aspekte der für das Sondergebiet spezifisch anfallenden Müllentsorgung (z.B. hoher Anfall von Windelmüll) ist im VEP durch den Nachweis eines ausreichend großen Raums innerhalb des Gebäudes mehr als ausreichend gegeben. Müllstellplätze in den Außenanlagen sind nicht vorgesehen.

4.5 Immissionen, Emissionen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde hinsichtlich der einwirkenden Verkehrsimmissionen aus der Münchner Straße ein Fachgutachten vom Büro Steger & Partner, München, vom 16.11.2009, erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Trotz der geplanten Gabionenwand sind aufgrund der Verkehrsreräuschbelastung aus der Münchner Straße tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005/2 im ersten Obergeschoss der Ostfassade geringfügig überschritten. Daher werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume und Schlafräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens werden im Bebauungsplan wie folgt umgesetzt:

- Gabionen-Lärmschutzmauer entlang der Münchener Straße zum Schutz der EG-Bereiche, mit Festsetzungen von Mindesthöhen in Tabelle 1 des Bebauungsplans (Höhe von ca. 3 m über der bestehenden Geländeoberkante, Mauerhöhe fällt von Süden nach Norden, korrespondierend zum Gelände- und Straßenverlauf) und Festsetzungen der Anforderungen zur notwendigen Schalldämmung und Schallabsorption.
- Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen bei den Fenstern im OG der Ostfassade.
- schalldämmende Lüftungseinrichtungen für alle Schlafzimmer im ersten Obergeschoss im Osten.

Das Konzept des VEP hat deshalb auch das Ziel, im Ostflügel des 1. OG nur solche Patienten unterzubringen, die für Geräuschentwicklungen deutlich weniger sensibilisiert sind und bei denen nur selten die Fenster zum Lüften geöffnet werden (Empfindlichkeit gegen Zugluft!).

5 DENKMALSCHUTZ

Nach Informationen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) befindet sich ein mögliches Bodendenkmal auf den nördlich anschließenden Flächen (Denkmal-Nummer D-1-7534-0013, vermutlicher mittelalterlicher Turmhügel im Luftbild). Die Markierung ist jedoch nicht flächenscharf sondern strukturell.

Im Planungsbereich rechnet das LfD wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern. Bodendenkmäler sind gem. Art. I DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des LfD Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das LfD oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

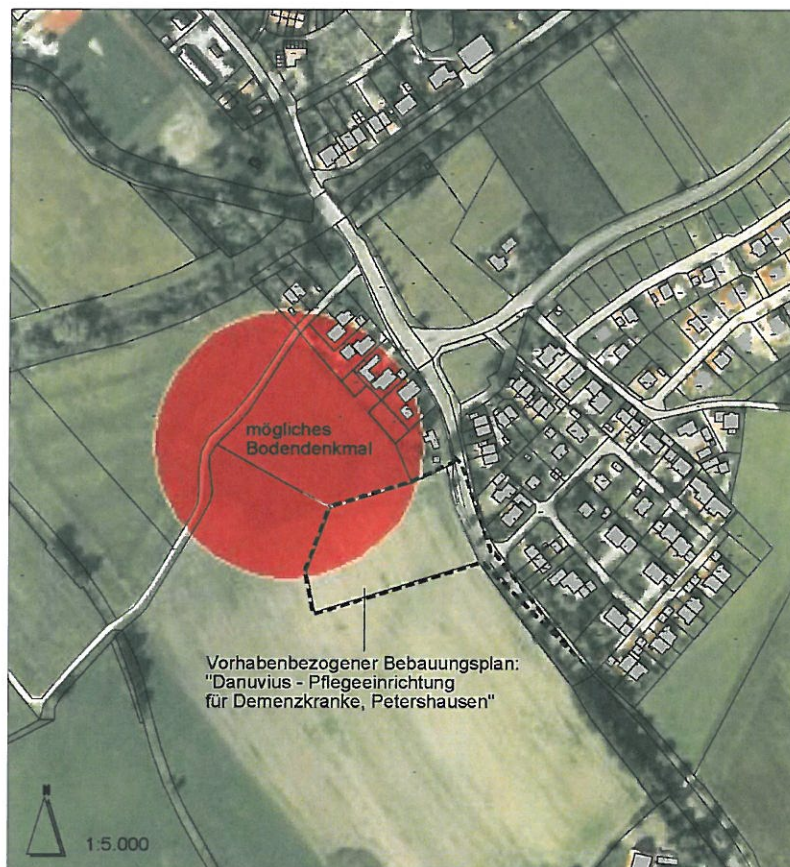


Abb.: Auszug aus dem BayernViewer des Landesamts für Denkmalpflege, M 1 : 5000, überlagert mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. I Abs. 1 und 2 DschG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit dem LfD abzustimmen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen sind die wesentlichen Fachvorgaben und Empfehlungen des LfD in den Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt und dokumentiert.

Weiterhin ist insbesondere vor Baubeginn beim LfD der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim LfD erhältlich. Bei frühzeitiger Terminabstimmung (Frist 4 Wochen) ist eine Beobachtung des Oberbodenabtrags durch einen Mitarbeiter des LfD möglich.

6 WASSERWIRTSCHAFT, OBERFLÄCHENWASSERVERSICKERUNG

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Wasserflächen oder Quellaustritte. Aus dem geotechnischen Gutachten ergibt sich, dass die aktuellen Grundwasserstände ca. 2,65 – 3,5 m unter der aktuellen Geländeoberkante liegen.

Das Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Glonn reicht im Nordwesten bis an das Grundstück heran und weist einen Wasserspiegel bei HQ 100 von 456,73 müNN auf.

Da für das Sondergebiet kein Kellergeschoss vorgesehen ist und im VEP die geplante FOK-Höhe des EG +/- 0,00 bei ca. 458,80 müNN geplant ist, sind durch das HQ 100 für das Planungsgebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Oberflächenwassermanagement, Versickerungskonzept

Vom Vorhabensträger erfolgt eine komplette Sammlung und Versickerung der anfallenden Dachflächenwässer und der Oberflächenwässer der im Plan dargestellten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf dem Planungsgebiet selbst über Mulden und unterirdische Kastenrigolen, da der geotechnische Bericht von EFUTEC die prinzipielle Versickerungseignung und einen ausreichenden einzuhaltenden Abstand bei dem mittleren höchsten Grundwasserstand prognostiziert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Rigolen und Mulden basieren auf dem dezentralen Versickerungskonzept, bestehend aus den folgenden Unterlagen:

- Tabelle hydraulischer Nachweis/ Berechnung gemäß ATV 138/ ATV 117, den Werten des KOSTRA-DWD 2000 für Petershausen und den Vorgaben von EFUTEC für den kf-Wert.
- Tabelle Berechnung der Einzelrigolendimensionierung in Abhängigkeit der jeweils angeschlossenen Dachflächen.
- Themenplan Versickerungskonzept M 1 : 500, mit Darstellung der angeschlossenen Dach- und Erschließungsflächen, der jeweiligen Rigolen/ Mulden mit den Mindestvolumen und -flächen und Prinzipschnitten zum Nachweis der erforderlichen Mindestabstände über dem Grundwasserstand.

Diese Berechnungen und Nachweise sind der Begründung im Anhang 12.2 beigelegt.

Wie aus den Berechnungen hervorgeht, ist durch die Berücksichtigung mehrerer Sicherheitsfaktoren (Dachgrundfläche etwas größer als im VEP bemessen, Abflussbeiwert durchgehend 1,0 und zusätzlicher Sicherheitsfaktor 15 %) die festgesetzten Volumen und Flächen absolut ausreichend.

Die Weiterentwicklung und Konkretisierung dieses Konzepts auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist dann bei der Genehmigungsplanung der Objektplanung des Projekts zu führen, da dann weitere Details für das Versickerungskonzept näher feststehen (z.B. Lage der Regenfallrohre, Dachgeometrie, Gefällrichtungen etc.).

7 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Schutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. In der nördlich angrenzenden Glonnaue verläuft das Landschaftsschutzgebiet; dies wird jedoch durch die Planung wegen des ausreichenden Abstands nicht berührt.

8 GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

8.1 Umweltbericht und Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen und beizufügen.

Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und Analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung.

Im Umweltbericht ist weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen. Für die neue Nutzung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf (Berechnung des Kompensationsbedarfs siehe Anhang 12.1) in Höhe von 3.962 m², der nicht im Planungsumgriff nachgewiesen werden kann.

Der erforderliche Ausgleich ist bereits gesichert und erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs auf der Flur-Nr. 1455, Gemarkung Haimhausen. Dieses Grundstück ist mehr als ausreichend groß bemessen und befindet sich bereits im Besitz des Investors. Die grundsätzliche Eignung dieses Grundstücks als Ausgleichsfläche wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Dachau abgestimmt. Die Faktorenbewertung und die Beschreibung der Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche erfolgt im Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

8.2 Öffentliche Grünflächen und Straßenbäume

Die bestehende Baumreihe entlang der Münchener Straße wird in der Planung gesichert und durch Neupflanzungen ergänzt.

8.3 Private Grundstücksflächen

Festsetzung über Art und Ausführung der Begrünung sichern eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und verträgliche Integration der Anlage.

Eine zu dichte Abpflanzung der Außenanlagen im Süden, Westen und Norden soll bewusst vermieden werden.

Die Festlegung zu den Belägen und den Einfriedungen sind weitere wichtige Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild. Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß minimiert; Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen optimieren dieses Ziel.

9 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die Kartengrundlage des Vermessungsamtes Dachau, übergeben am 15.01.2008.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Das überplante Gebiet hat eine Fläche von ca. 9.120 m² (Geltungsbereich). Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien:

Flächenkategorie	Flächengröße	Anteil
Gebäudeflächen	3.360 m ²	36,85%
Öffentl. Erschließungsflächen inkl. Fußweg	938 m ²	10,28%
Private Erschließungsflächen, inkl. Stellplätze	1.143 m ²	12,53%
Öffentliche Grünflächen	224 m ²	2,45%
Private Grünflächen inkl. Gabionen und Versickerungsmulden	3.455 m ²	37,89%
Gesamtumfang	9.120 m²	100,00%

11 VERFAHRENSABLAUF

11.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Petershausen hat in der Sitzung vom 30.07.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Danuvius – Pflegeeinrichtung für Demenzkranke bzw. für Menschen mit vergleichbaren Beeinträchtigungen“ beschlossen.

11.2 Billigung des Vorentwurfs

Der Gemeinderat Petershausen stimmte am 03.12.2009 dem Vorentwurf i.d.F. vom 03.12.2009 zu (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

11.3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Petershausen hat am 14.12.2009 bis 21.01.2010 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

11.4 Fachstellenanhörung

Die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BauGB wurden zwischen dem 14.12.2009 – 21.01.2010 an der Planung beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

11.5 Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf wurden am 04.02.2010 in der Sitzung des Gemeinderates behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Anhang unter Kapitel 12.6 dokumentiert.

11.6 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.d.F. vom 04.02.2010 mit Begründung wurde am 04.02.2010 vom Gemeinderat gebilligt. Der Entwurf des Bauleitplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2010 bis 16.03.2010 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 15.02.2010 bis 16.03.2010 beteiligt.

11.7 Erneute Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf wurden am 01.12.2011 in der Sitzung des Gemeinderates Petershausen behandelt. Das Ergebnis der Abwägung ist im Anhang unter Kapitel 12.7 dokumentiert.

11.8 Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.d.F. vom 01.12.2011 mit Begründung wurde am 01.12.2011 vom Gemeinderat gebilligt. Der Entwurf des Bauleitplans wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB vom 23.01.2012 bis 07.02.2012 erneut und verkürzt öffentlich ausgelegt, mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

11.9 Satzung

Die Gemeinde Petershausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.03.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

11.10 Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung laut § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kraft.

Landshut, 04.02.2010, 01.12.2011, 01.03.2012



Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Geschäftsführer

12 ANHANG

12.1 Umweltbericht mit Eingriffsregelung

als Anlage zur Begründung

12.2 Unterlagen und Nachweise zum Versickerungskonzept

- Regenspendedaten KOSTRA-DWD-2000 für Petershausen
- Hydraulische Berechnung gemäß ATV 118/ ATV 117
- Berechnung Einzeldimensionierung der Rigolen und Mulden
- Themenplan Versickerungskonzept M 1 : 500

12.3 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Architekturbüro Ziersch

als separate Anlage

- Entwurf Grundriss Erdgeschoss
- Entwurf Grundriss Obergeschoss
- Prinzipschnitt und Ansicht

12.4 Geotechnischer Bericht EFUTEC vom 01.04.2008

als separate Anlage

12.5 Lärmschutztechnisches Gutachten Steger & Partner vom 16.11.2009

als separate Anlage

12.6 Ergebnisse der Abwägung der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger

Dokumentation der Abwägung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger aus dem Beschlussbuch der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Petershausen vom 04.02.2010.

12.7 Ergebnisse der erneuten Abwägung der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger

Dokumentation der Abwägung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger aus dem Beschlussbuch der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Petershausen vom 01.12.2011.