
Projekt:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gartenstraße West“

**Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Petershausen
Dachau
Oberbayern**

Begründung

**in der Fassung vom 12.09.2013
(Teil G der Satzung)**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
vertreten durch Herrn Bürgermeister G. Fuchs
Bürgermeister-Rädler-Straße 3
85238 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
Tatjana Kröppel, Landschaftsarchitektin

18.04.2013, 12.09.2013

21207-BP-GF-x-Begründung-130912.odt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erfordernis, Ziele, Zweck	3
1.1	Städtebauliche Entwicklung und Ordnung, Prüfung von Planungsalternativen	3
2	Planungsvorgaben, Planungsrechtliche Situation und Rechtsgrundlagen	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Anwendung des § 13a BauGB – Innenentwicklung	5
2.4	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplan	5
3	Angaben zum Planungsgebiet	5
3.1	Lage, Größe und angrenzenden Bereiche	5
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topographie und Vegetationsbestand	7
3.3	Bodenbeschaffenheit	7
3.4	Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse	7
3.5	Schutzgebiete	7
3.6	Altlasten	7
3.7	Denkmalschutz	8
4	Planungsleitgedanken, Grundsatzziele und Art der Nutzung	8
5	Planungsinhalt	8
5.1	Bauweise und Höhenlage	8
5.2	Gebäudegestaltung	9
5.3	Erschließung und Verkehr	9
5.3.1	Verkehrerschließung	9
5.3.2	Ruhender Verkehr	9
5.4	Versorgung	9
5.5	Entsorgung	9
5.6	Immissionen, Emissionen	10
5.7	Grünordnung	10
5.7.1	Private Grundstücksflächen	10
5.8	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und saP	10
5.8.1	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
5.8.2	Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	11
6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	11

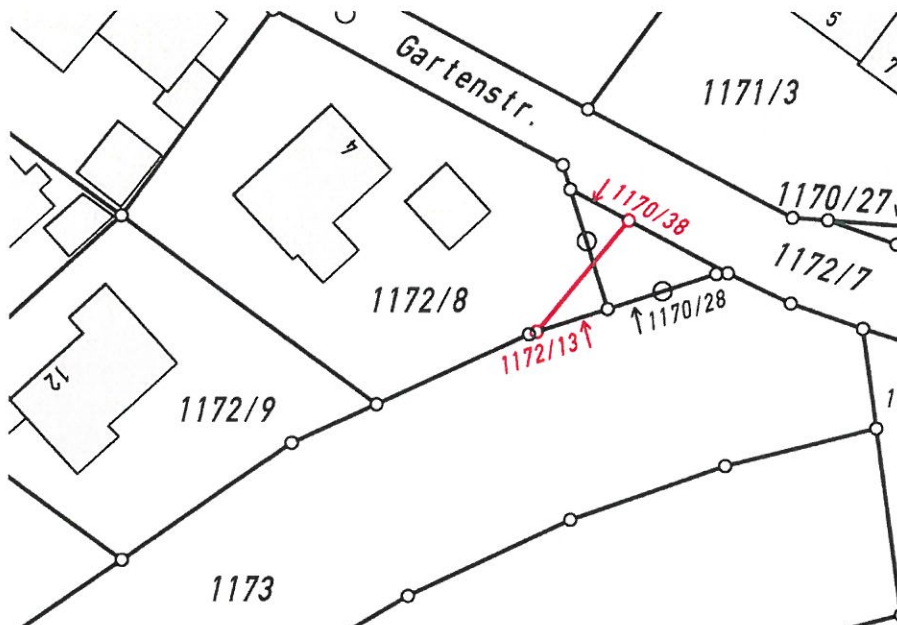
1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

Anlass für diesen Bebauungsplan ist der Verzicht der bisher als Erweiterungsfläche für den Friedhof geplanten und im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten überwiegenden Teilbereiche der Flurnummern 1173 und 1174.

Eine Erweiterung des Friedhofs ist an dieser Stelle nicht mehr erforderlich, am bestehenden alten und neuem Friedhof sind ausreichend Kapazitäten vorhanden, um für die Zukunft genügend Friedhofsflächen zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Petershausen hat deshalb am 25.10.2012 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung „Gartenstraße-West“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 1173, 1174, 1177/4 der Gemarkung Petershausen. Im Frühjahr 2013 hat eine teilweise Neuvermessung der Grundstücke 1172/8 und 1173 stattgefunden, verbunden mit einem Grundstückstausch. Dadurch sind Teilgrundstücke 1170/38 und 1172/13 entstanden (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Flurnummer 1170/38 wird nun der Flurnummer 1172/8 zugeordnet (mit dieser Flurnummer „verschmolzen“) und liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Flurnummern 1170/28 und 1172/13 werden nun der Flurnummer 1173 zugeordnet (mit dieser Flurnummer „verschmolzen“) und sind im Umgriff des Bebauungsplanes. Durch die Verschmelzung mit dem Hauptgrundstück werden die o.g. Flurnummern im Bebauungsplan nicht einzeln gekennzeichnet.



Dadurch kommt es zu Teil-Überschneidungen mit den bisherigen Bebauungsplänen Nr. 30 „Gartenstraße“ vom 19.04.1990 und Nr. 14 „Moosfeld I“ vom 04.10.1973 (siehe Übersicht M 1 : 2.500). Im Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplans treten die Festsetzungen der beiden o.g. „alten“ Bebauungspläne außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

1.1 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung, Prüfung von Planungsalternativen

Nachdem derzeit ein Mangel an Baugrundstücken in Ortszentrumslage in Petershausen besteht und eine starke konkrete Nachfrage für diese Baulagen besteht, soll der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um entsprechende Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen und den dringenden Wohnbedarf zu decken. Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes nach dem BauGB ist die Schaffung von Baurecht innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets

in Ortszentrumslage, um dem Bedarf vor Ort für die nächsten Jahre gerecht werden zu können.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

Der Geltungsbereich eignet sich für die beabsichtigten Nutzungen und wurde insbesondere aus folgenden Gründen ausgewählt:

- städtebaulich sinnvolle Lückenschließung und Innenbereichsentwicklung,
- ideale Lage in Nähe zum Zentrum mit kurzen Wegen zu den Einkaufsmöglichkeiten, zur Bank, zu Gemeinbedarfseinrichtungen etc.,
- gute Verkehrsanbindung über die Gartenstraße,
- eine Anbindung an Haupterschließungseinrichtungen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurzem Wege möglich,
- gute Situierungsmöglichkeit der Baukörper möglich, jedoch auch hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität im Süden und Westen möglich.

Die Ausgangssituation mit den vorhandenen Rahmenbedingungen wie Lage und Zuschnitt des Geltungsbereichs, Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeiten und Ziel einer sparsamen Erschließung schränken die Planungsmöglichkeiten ein.

Bei der städtebaulichen Konzeptfindung wurden vom Büro EGL mehrere Varianten entwickelt, die sich v.a. hinsichtlich der Anordnung der Erschließung, der möglichen Gebäudetypen und deren Ausrichtung, der Parzellengrößen und der Abgrenzung zum Friedhof unterschieden.

Die ausgewählte Variante, welche diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde nach intensiver Prüfung und Abstimmung aller städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen und wirtschaftlichen Kriterien als die beste Lösung erachtet und beschlossen.

2 PLANUNGSVORGABEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Petershausen liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Dachau in der Planungsregion 14 (München). Die Gemeinde Petershausen zählt zur äußeren Verdichtungszone innerhalb des Verdichtungsraumes München. Der als Kleinzentrum ausgewiesene Ort Petershausen liegt an der Entwicklungsachse Dachau - Petershausen (Achse bis zur nördlichen Grenze der Region).

Als verbindliches Ziel der Raumordnung ist der Schwerpunkt Petershausen als Bereich definiert, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Im Regionalplan stellt das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der nordöstliche Teil des Untersuchungsgebiets ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen vom 27.07.1990 als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der überwiegende Bereich ist als öffentliche Grünfläche mit Widmung als Friedhof festgesetzt.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder zu erhaltende Vegetationsbestände festgesetzt.

Auch werden für das Planungsgebiet keine weiteren spezifischen Aussagen oder Zielformulierungen im Flächennutzungsplan getroffen.

Somit ist der Flächennutzungsplan derzeit nicht konform mit dem hier vorgelegten Bebauungs- und Grünordnungsplan und ist deshalb anzupassen. Gemäß Vorabstimmung mit dem Landrat samt Dachau erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplan nicht parallel zu diesem Bebauungsplan, sondern zeitlich separat und im Zusammenhang mit einer anderen erforderlichen Flächennutzungsplanänderung.

2.3 Anwendung des § 13a BauGB – Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, da der Geltungsbereich als Innenbereich einzustufen ist und eine sinnvolle Arrondierung und Nachverdichtung regelt. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die Grundfläche gemäß § 19 Abs. BauNVO für das WA weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt. Das beschleunigte Verfahren wäre § 13a Abs.1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlägen. Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt anhand der Liste der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) überprüft und diese überschlägige Überprüfung hat ergeben, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet ist.

Das beschleunigte Verfahren wäre gemäß § 13a Abs.1 BauGB auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestünden.

Die Überprüfung dieses Sachverhalts hat ergeben, dass hierfür keine Anhaltspunkte vorliegen, da die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

2.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplan

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.04, (zuletzt geändert am 22.07.2011) .
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90 (zuletzt geändert am 22.04.93).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.07 (zuletzt geändert am 20.12.2011)

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe und angrenzenden Bereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flur-Nummern:

Gemarkung Petershausen,

Flur Nr.	derzeitige Nutzung
----------	--------------------

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| - 1170/28 (nun Teil von 1173) | landwirtschaftliche Nutzfläche |
| - 1172/13 (nun Teil von 1173) | ehemals private Gartenfläche |
| - 1173 | landwirtschaftliche Nutzfläche |
| - 1174 | landwirtschaftliche Nutzfläche |
| - 1177/4 | landwirtschaftliche Nutzfläche |

Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.477 m².

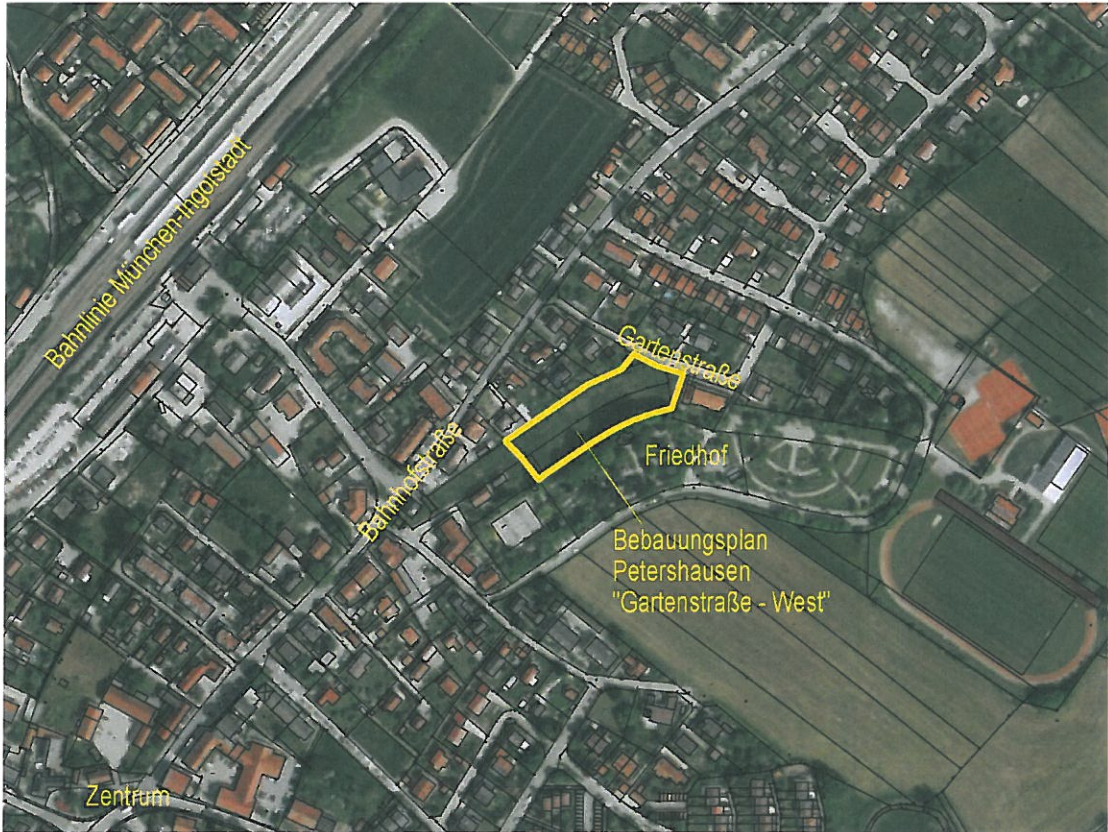


Abb.: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gartenstraße -West“, Luftbild, unmaßstäblich, aus Bayern Atlas, Bayerische Staatsministerium der Finanzen, 12/2012

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teilbereich von Petershausen ca. 500 m von der Ortsmitte Petershausens entfernt und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden Gartenstraße, dann Allgemeines Wohngebiet „Moosfeld“ (WA)
- im Osten Allgemeines Wohngebiet „Moosfeld“ (WA), öffentliche Grünfläche (Friedhof).
- im Westen Allgemeines Wohngebiet, dann Marbacher Straße bzw. Bahnhofstraße, dann in Richtung Bahnhof Mischgebiet (MI)
- im Süden Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten), öffentliche Grünfläche (Friedhof).

Bewertung der angrenzenden Bereiche:

Bestehende Allgemeines Wohngebiete (WA):

Durch die vorliegende Planung wird im Anschluss an bestehende Allgemeine Wohngebiete diese Nutzung sinnvoll fortgesetzt. Bedenken bzgl. der Verträglichkeit bestehen somit nicht.

Bestehende Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten):

Bedenken bzgl. der Verträglichkeit bestehen nicht.

Bestehende Grünflächen (Friedhof):

Bedenken bzgl. der Verträglichkeit bestehen nicht.

3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie und Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Donau-Isar Hügellandes (062) und in der Untereinheit des Tertiärhügellandes zwischen Donau und Isar (062-A), weiter im Süden bzw. Osten außerhalb des Plangebiets schließt die Untereinheit Glonnatal (062-F) an.

Das Gelände ist nahezu eben und fällt von Südwesten nach Nordosten nur um ca. 60 cm leicht und gleichmäßig ab. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 461 m üNN.

Das Planungsgebiet ist derzeit unversiegelt, landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist frei von Gehölzaufwuchs oder erhaltenswertem Baumbestand. Außerhalb des Geltungsbereichs schließen im Norden Gärten an, im Süden grenzt der Friedhof an mit einer Hecke und großen Einzelbäumen Bäumen entlang der der Südgrenze des Bebauungsplans.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenverhältnisse:

Für den Geltungsbereich liegt keine Bodenuntersuchung vor.

Gemäß Übersichtsbodenkarte des Bodeninformationssystems des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BIS) sind im Planungsbereich fast ausschließlich Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) zu erwarten.

3.4 Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse

Schutzgebiete, Oberflächenwässer

Der Geltungsbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebiets, es kommen keine Oberflächengewässer vor.

Grundwasserstände:

Angaben zum höchsten möglichen Grundwasserstand liegen nicht vor.

Aus Erfahrungen mit dem im Süden angrenzenden alten Friedhof ist aber davon auszugehen, dass das Grundwasser nicht in den letzten 2 bis 3 m unterhalb der Geländeoberkante ansteht. Zudem ist auch aus dem südwestlich angrenzenden Bauvorhaben mit Tiefgaragenbau am Glonnatalweg kein hoch anstehendes Grundwasservorkommen bekannt.

Gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt der Planungsbereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Versickerungseignung:

Genaue Untersuchungen und Angaben zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden liegen nicht vor. Aus den o.g. zu erwartenden Böden und dem zu erwartenden Grundwasserstand ist eine vorläufig mittlere Eignung des Gebiets für eine Oberflächenwasserversickerung zu vermuten.

3.5 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen.

3.6 Altlasten

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich keine Altlasten-Verdachtsflächen vor.

3.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten dennoch bodendenkmalrelevanten Funde (z.B. Keramik) zu Tage treten, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Dachau zu melden. (Art. 8 Abs. 1-2 DschG.)

4 PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE UND ART DER NUTZUNG

Als Ziel des Bebauungsplans soll eine maßvolle bauliche Entwicklung für die angestrebten Nutzungen unter Beachtung der benachbarten Gegebenheiten erreicht werden. Die neue Bebauung soll die vorhandene Baulücke schließen, sich möglichst harmonisch in die Ausgangssituation einfügen und das bisherige Siedlungsgebiet nach Südwesten bis zum Friedhof hin erweitern. Die Verkehrsflächen sind funktional und verträglich anzuordnen.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet eine vom Bauausschuss beschlossene städtebauliche Variante des Büros EGL, Landshut vom Mai 2011. Das Konzept sieht dabei 5 Einzel- oder Doppelhäuser mit 2-geschossiger Bebauung in kompakter Gebäudegruppierung mit Garagen entlang einer nördliche gelegenen Stichstraße vor.

Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO, festgesetzt, da die beabsichtigte Nutzung mit der benachbarten Nutzungen verträglich ist.

5 PLANUNGSINHALT

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen bestimmt und eingeschränkt:

- die maximal zulässige Grundfläche,
- die zwingende Anzahl der Geschosse
- die maximal zulässigen Wandhöhen,
- die maximal zulässigen Firsthöhen,

jeweils differenziert festgesetzt für die Teilbereiche der Baukörper.

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

5.1 Bauweise und Höhenlage

Bezüglich der Bauweise werden durch Baugrenzen die Bauräume für die Hauptbaukörper und die möglichen Anbauzonen festgelegt.

Die Anzahl der max. möglichen Wohneinheiten werden je Einzelhausnutzung auf max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte auf max. 1 Wohneinheit begrenzt.

Wegen des nahezu ebenen Ausgangsgeländes wird die max. mögliche Aufhöhung des Geländeverlaufs auf max. 30 cm begrenzt. Zudem sind Belichtungsgräben nicht zulässig.

Als städtebaulich wichtigen Sichtschutz und gestalterisch homogene Einfriedung zum angrenzenden Friedhof wird entlang der Südgrenze eine Gabionenmauer mit einheitlicher Gestaltung und gleichbleibender Höhe festgesetzt.

5.2 Gebäudegestaltung

Bei der Gebäudegestaltung werden bewusst nur sparsame Festlegungen zu wesentlichen Kriterien getroffen, um gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden, die gewünschte ausreichende Flexibilität bei der Gestaltung für die Gebäude zu ermöglichen und eine möglichst hohe Konformität der Gestaltung bei aneinander angrenzenden Baukörpern zu gewährleisten.

5.3 Erschließung und Verkehr

5.3.1 Verkehrserschließung

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange. Durch eine Stichstraße im Norden mit Anbindung an die Gartenstraße im Osten kann die Wohnbebauung angedient werden. Der gesamte Bereich wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. An deren südwestlichen Ende ist eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit für PKW und Versorgungsfahrzeuge geplant.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen geregelt und beim konkreten Bauantrag nachzuweisen.

5.4 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie die Bereitstellung der Löschwasserversorgung können gesichert werden.

Die Wasserversorgung muss im Baugebiet neu verlegt und an das bestehende Leitungsnetz in der Gartenstraße angeschlossen werden.

Elektrische Energieversorgung:

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der E.ON Bayern AG. Die Erstellung des erforderlichen Leitungsnetzes und die Versorgung mit elektrischer Energie können gesichert werden.

Telekommunikation:

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen können die erforderlichen Versorgungskabel für Telefon unterirdisch eingebaut werden. Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Im Gemeindegebiet ist keine Fernsehverkabelung vorhanden.

5.5 Entsorgung

Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Dafür ist die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich neu zu erstellen und an die bestehende öffentlichen Leitungen in der Gartenstraße anzuschließen. Die Kläranlage hat nach Auskunft der Gemeinde Petershausen noch ausreichend Kapazität um das zu erwartende Schmutzwasser aus dem neuen Baugebiet ordnungsgemäß zu verarbeiten.

Versickerung

Die Sammlung und Versickerung der anfallenden Dach- und Oberflächenwässer im Planungsgebiet ist ökologisch sinnvoll und sollte, wenn möglich, auch zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems umgesetzt werden.

Hang- Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Bauträger eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen und Tiefgaragen wird trotzdem empfohlen, die Ausführung mit dichten und auftriebsicheren Wannen im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. auszubilden.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landsratsamt Dachau wird empfohlen.

5.6 Immissionen, Emissionen

Immissionsschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass durch die Ausweisung des Planungsgebiets als Allgemeines Wohngebiet die Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte sichergestellt werden kann.

Die Fahrverkehre auf der Gartenstraße ergeben geringe bis mittlere Fahrfrequenzen , so dass keine schädlichen Lärmimmissionen zu vermuten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich Immissionsschutz erforderlich sind.

Emissionsschutz:

Vom Planungsgebiet ausgehende unverträgliche Auswirkungen auf die nähere Umgebung sind im Hinblick auf die zulässige Art der Nutzung nicht zu erwarten.
Diesbezügliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.7 Grünordnung

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.

5.7.1 Private Grundstücksflächen

Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und verträgliche Integration der Bauten in die städtebauliche Ausgangssituation sichern.

Die Baumreihe entlang der Stickerschließung, Festlegungen zur Begrünung über Flächenindizes und Arten und Qualitäten sind ausreichende Maßnahmen für eine gute Grunddurchgrünung des Geltungsbereichs.

Die Festlegung zu den Belägen und den Einfriedungen sind weitere wichtige Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild. Die Versiegelung soll durch die versickerungsfähigen Beläge optimiert werden.

5.8 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und saP

5.8.1 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gilt die Vorschrift des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1, so dass von einer Umweltprü-

fung und einem Umweltbericht nach § 2a abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.
Eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich

5.8.2 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen.

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
- Die europäischen Vogelarten.
- Die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Der Ausgangszustand des Gebiets im bebauten Innenbereich ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung, der kleinen Fläche und der Siedlungsprägung vorbelastet, so dass der Geltungsbe- reich als Lebens- und Nahrungsraum für relevante Tiergruppen uninteressant ist, weiterhin sind für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen geschützter bzw. relevanter Tier- und Pflanzen- arten bekannt. Da also mit einem Vorkommen geschützter Arten nicht zu rechnen ist, bzw. es sich bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten handelt, ist eine Bestandserhebung und weitergehende artenschutzrechtliche Vorprüfung fachlich nicht erforderlich.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte Stand 2012 der Gemeinde Pe- tershausen.

Landshut, 12.09.2013



Dipl. Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Geschäftsführer



Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin