
Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Sondergebiet Gesundheitszentrum an der
Ziegeleistraße“**

**Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Petershausen
Dachau
Oberbayern**

**Begründung zur Endfassung
in der Fassung vom 18.12.2012
(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

18.12.2012

21211-BP-Begründung-x-130121-Endfassung.odt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erfordernis, Ziele, Zweck	3
2	Planungsvorgaben, Planungsrechtliche Situation und Rechtsgrundlagen	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplan	4
3	Angaben zum Planungsgebiet	4
3.1	Lage, Größe und angrenzenden Bereiche	4
3.2	Ausgangszustand	5
3.3	Boden- und Grundwasserverhältnisse	5
3.4	Schutzgebiete	6
3.5	Altlasten	6
3.6	Denkmalschutz	7
4	Planungsleitgedanken, Grundsatzziele und Art der Nutzung	7
5	Planungsinhalt	7
5.1	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Bauweise und Höhenlage	7
5.3	Grenzabstände	8
5.4	Gebäudegestaltung	8
5.5	Erschließung und Verkehr	8
5.5.1	Verkehrerschließung	8
5.5.2	Ruhender Verkehr	9
5.5.3	Fußläufiger Verkehr	9
5.6	Versorgung	9
5.7	Entsorgung	9
5.8	Immissionen, Emissionen	10
5.9	Grünordnung	10
5.9.1	Private Grundstücksflächen	10
5.10	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und saP	11
5.10.1	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
5.10.2	Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	11
6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	11

1 **ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK**

Anlass für diesen Bebauungsplan sind mehrfache konkrete Anfragen für ein hausärztliches Zentrum mit Apotheke in Verbindung mit Wohnnutzung, insbesondere für betreutes Wohnen mit altersgerechten Wohneinheiten vor Ort, in denen selbstständiges Leben möglich und gewünscht ist, aber gleichzeitig auch eine temporäre Betreuung stattfinden kann. Auch aufgrund des demographischen Wandels besteht in der Gemeinde Petershausen ein hoher Bedarf für solch ein hausärztliches Zentrum in Verbindung mit betreuter Wohnnutzung, damit ein Wegzug aus der Gemeinde vermieden werden kann.

Die Gemeinde Petershausen hat deshalb am 16.02.2012 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes nach dem BauGB ist die rechtzeitige Schaffung von Baurecht auf dem Geltungsbereich, um dem o.g. Bedarf vor Ort kurzfristig 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:

- strategisch gute Lage für die geplanten Nutzungen zum S-Bahnhof und zum Ortszentrum von Petershausen,
- gute Verkehrsanbindung über die Ziegeleistraße,
- eine fußläufige und barrierefreie Erreichbarkeit ist durch die vorhandenen Wegestrukturen gut gegeben,
- eine Anbindung an Haupterschließungseinrichtungen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurzem Wege möglich,
- die geplante Nutzung korrespondiert mit den Zielen und Empfehlungen der städtebaulichen Rahmenplanung für Petershausen,
- alternative Standorte stehen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung,
- die Konzeptstudie von Meissler Architekten aus 11/ 2011 belegt die Eignungsgunst des Geltungsbereichs für die geplanten Nutzungen.

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 Entwicklungssachse 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

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen vom 27.07.1990 als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Somit ist der Flächennutzungsplan derzeit nicht konform mit dem hiermit vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder zu erhaltende Vegetationsbestände festgesetzt. Ansonsten werden für das Planungsgebiet keine weiteren spezifischen Aussagen oder Zielformulierungen im Flächennutzungsplan getroffen.

2.3 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,

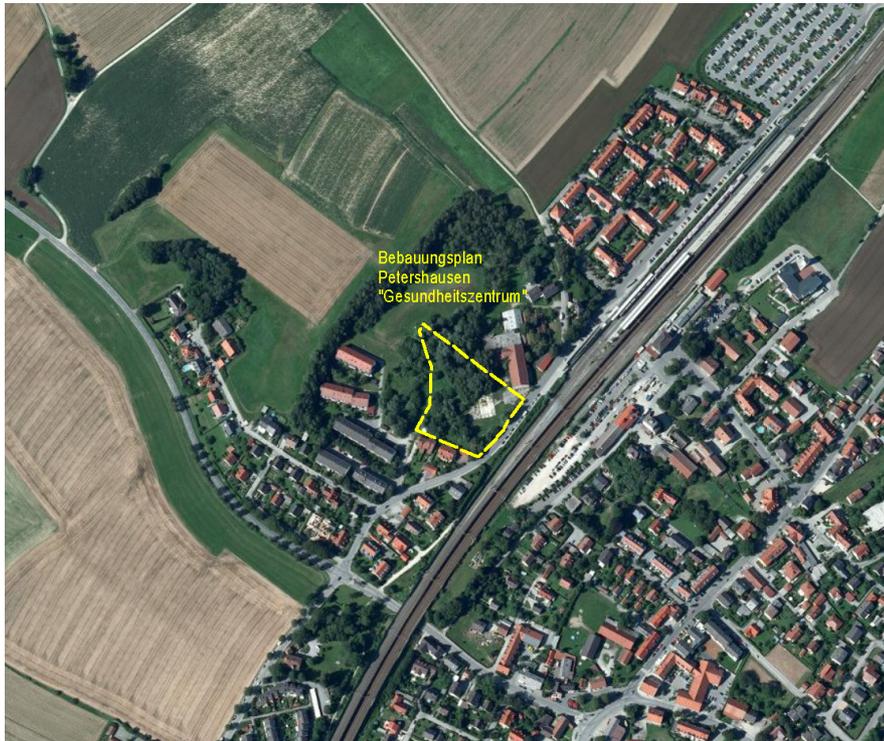
Flur Nr.		derzeitige Nutzung
- 689	(Teilbereich)	aufgelassenes Ziegeleigelände mit Sukzessionsflächen und Biotopbereichen
- 689/1	(Teilbereich)	ehemaliges Trafogebäude

Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.477 m².

Ein Teilbereich aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Sonnenhang 1“ wird durch diesen Bebauungsplan überplant. Es handelt sich hier um einen Teilbereich mit einem festgesetzten, jedoch nicht realisierten Pflanzgebot.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teilbereich von Petershausen nördlich der S-Bahnlinie und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden derzeit aufgelassenes Ziegeleigelände mit Sukzessionsflächen und Biotopbereichen, geplante Wohnnutzung, im FNP als WA mit gliedernden Grünflächen
- im Osten Ziegeleistraße mit Parkstreifen, Bahngelände
- im Westen WA, (BP „Unterfeld II“), Geschosswohnungsbau
- im Süden Ziegeleistraße und WA (BP „Sonnenhang“).



Bewertung der angrenzenden Bereiche:

Bestehendes Allgemeines Wohngebiet (WA):

Durch die vorliegende Planung wird innerhalb eines geplanten und z.T. bestehenden Allgemeinen Wohngebiets ein Sondergebiet mit Nutzungen realisiert, welche auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Bedenken bzgl. der Verträglichkeit bestehen somit nicht.

3.2 Ausgangszustand

Haupt Höhenlinien sind im Lageplan eingetragen. Sie sind aus der aktuellen Vermessungsgrundlage 4/2012 übernommen und dienen zur groben Orientierung im Gesamtgelände.

Das Gelände ist entlang der Südost- und Nordostgrenze relativ eben und fällt in etwa ab der Mitte des Geländes von Nordosten in Richtung Nordwesten hin gleichmäßig um ca. 3,5 m ab. Im Bereich des amtlich kartierten Biotops und der Gehölzstrukturen ist das Gelände teilweise durch ein kleinteiliges Relief geprägt. Es werden Geländehöhen von etwas mehr als 470 m üNN (Nordosten, entlang Ziegeleistraße) bis zu ca. 467 m ü.N.N (Nordwesten) erreicht. Das Planungsgebiet ist derzeit nicht genutzt und durch Sukzession mit Bäumen, Gehölzen oder sonstigen naturnahen Strukturen bestanden. (Siehe auch Umweltbericht). Die o.g. Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen setzen sich über den Geltungsbereich nach Norden und Westen fort.

Teilbereiche des Planungsgebiets sind versiegelte Asphalt- und Betonflächen (ehemalige Verkehrsflächen der Ziegelei).

3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Bodenverhältnisse:

Für den Geltungsbereich wurde vom Büro für Ingenieurgeologie Dr. R. Stadler ein Baugrundgutachten erstellt (18.04.2012), welches bei der Gemeinde eingesehen werden kann.

Im Untersuchungsbereich wurden 5 Rammkernbohrungen/ Rammsondierungen bis zu einer Tiefe bis 11 m unter GOK durchgeführt und Laboruntersuchungen zur Analyse der Bodenschichten erstellt. Der Bodenaufbau lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- an der GOK teilweise dünne Oberbodenschicht, Dicke ca. 10 cm, bzw. Schotterlage, darunter
- überwiegend nicht bindige Auffüllungen, locker bis dicht gelagert, überwiegend aus lehmigen, sandigen und kiesigen Böden, an einigen Bohrpunkten durchgehend aus Ton, bis zu einer Tiefe von ca. 400 bis 480 cm unter GOK, darunter
- steht der gewachsene Baugrund aus tertiären Kiesen und Sanden, teilweise steifer Lehm, an.

Die heterogenen Auffüllbereiche sind nicht als Baugrund geeignet und sind im Falle von Hochbau- und Gründungsarbeiten auszutauschen

Grundwasserstände:

In der oben genannten Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser erst ab 9,80 m bis 10,70 m unter GOK angetroffen, Angaben zum höchsten möglichen Grundwasserstand liegen nicht vor. Gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt der Planungsbereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Versickerungseignung:

Gemäß Angabe des Baugrundgutachters sind die anstehenden Böden ab einer Tiefe von ca. 4 bis 4,8 m unter GOK zur Versickerung überwiegend gut geeignet. Die darüber liegenden Auffüllbereiche sind wegen der Materialzusammensetzung und auch wegen der schlechteren kf-Werte nicht zur Versickerung geeignet.

3.4 **Schutzgebiete**

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden.

In den Geltungsbereich ragt im Nordosten das amtlich kartierte Biotop *Nr. 7534-0173-001, Gehölzbestand über ehemaliger Lehmabbaufäche*, hinein. Die Nachkartierung vom 18.04.2012 ergab,

- Gehölzbestände aus Birken (dominant), Weiden und Pappeln bis ca. 15 m Höhe, darunter Strauchaufwuchs bis ca. 5 m Höhe,
- dass sich die ursprüngliche Umgrenzung des kartierten Biotops Nr. 7534-0173-001 insbesondere im Norden und Westen geändert/ reduziert hat.

3.5 **Altlasten**

Für den Geltungsbereich wurde ebenso vom Büro für Ingenieurgeologie Dr. R. Stadler eine Altlastenuntersuchung vorgenommen (16.04.2012), die bei der Gemeinde eingesehen werden kann.

Die wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Gefährdungsabschätzung

Die Unterkante der Lehmgrubenverfüllung liegt ca. 6 m über dem Grundwasser. Gemäß den chemischen Untersuchungen ist keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten.

Eine Bewertung zum Gefährdungspfad Boden – Mensch wurde nicht vorgenommen, da die untersuchte Fläche durch die geplanten Baumaßnahmen umgestaltet wird und überwiegende Teile der Fläche für Hochbau und Verkehrsanlagen in Anspruch genommen werden.

Abfallrechtliche Beurteilung

Grundsätzlich sind die angetroffenen Auffüllungen bei Baumaßnahmen hinsichtlich Bauschutt und Erdaushub zu separieren und zu beproben (Deklarationsanalytik nach Bayerischem Eckpunktepapier) und einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

3.6 **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**

Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Konzeptstudie von Meissler Architekten vom November 2011, welche im Dezember 2011 bereits im Landratsamt Dachau vorgestellt wurde und die bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden kann. Das Konzept sieht dabei 2 Bauabschnitte in kompakter Gebäudegruppierung und mit einem höhenmäßig schräg verlaufendem Dachverlauf vor. Schwerpunktnutzung ist dabei im 1. BA ein hausärztliches Zentrum mit Apotheke, begleitenden verträglichen Dienstleistungsbereichen und Wohnnutzung. In einem 2. BA soll nahezu ausschließlich betreutes Wohnen angeboten werden.

Als Ziel des Bebauungsplans soll eine maßvolle bauliche Entwicklung für die angestrebten Nutzungen unter Beachtung der benachbarten Gegebenheiten erreicht werden. Die neue Bebauung soll sich möglichst harmonisch in die Ausgangssituation einfügen. Die Verkehrsflächen und die Flächen für den ruhenden Verkehr sind funktional und verträglich anzuordnen.

Der Geltungsbereich wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Gesundheitszentrum nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die beabsichtigten Nutzungen sind mit der bestehenden Festsetzung WA des Flächennutzungsplans und der benachbarten Wohnnutzungen verträglich.

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.

5.1 **Maß der baulichen Nutzung**

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

- die maximal zulässige Grundfläche,
- die Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse (überwiegend III, teilweise IV)
- die maximal zulässigen Wandhöhen,
- die maximal zulässigen Firsthöhen,

jeweils differenziert festgesetzt für die Teilbereiche der Baukörper.

Weiterhin werden für die privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen, die Flächen für Tiefgaragenflächen außerhalb der Baugrenzen und für die Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO differenzierte Festsetzungen in der Planzeichnung und durch Text im Bebauungsplan getroffen. Auf weitergehende Festsetzungen oder Begrenzungen gemäß § 19 (4) BauNVO wird deshalb im Bebauungsplan bewusst verzichtet, um die vorgesehene Sondergebietsnutzung nicht wesentlich zu erschweren.

5.2 **Bauweise und Höhenlage**

Bezüglich der Bauweise werden durch Baugrenzen die Bauräume für die beiden Hauptbaukörper und für den künftigen Innenhof zwischen den beiden Bauabschnitten festgelegt.

Da der Konzeptstand Meissler Architekten noch keine vollständige Entwurfsplanung darstellt, wird die Baugrenze bewusst etwas großzügiger bemessen, um eine funktional sinnvolle und flexible Ausnutzung und Planung der Baukörper und eine abschnittsweise Realisierung zu ermöglichen.

Wegen des ebenen bzw. nur leicht nach Nordwesten abfallenden Ausgangsgeländes soll die bestehende Geländesituation möglichst kaum bzw. nur unwesentlich verändert werden. Festsetzungen zu maximal möglichen Modellierungen und das Verbot von Abgrabungen zu Untergeschossen minimieren diese Fehlentwicklungen oder die Ausbildung von Vollgeschossen im Keller.

5.3 Grenzabstände

Durch die Lage des bestehenden früheren Ziegeleigebäudes ragen dessen Abstandsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Deshalb wird in den Festsetzungen unter D.2 die Sonderregelung gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO angewendet und die Tiefe der Abstandsflächen auf $0,4 H$ limitiert, um sicher eine Überschneidung der verschiedenen Abstandsflächen (bestehende und geplante) zu vermeiden. Die nachfolgende Skizze verdeutlicht diesen Aspekt:

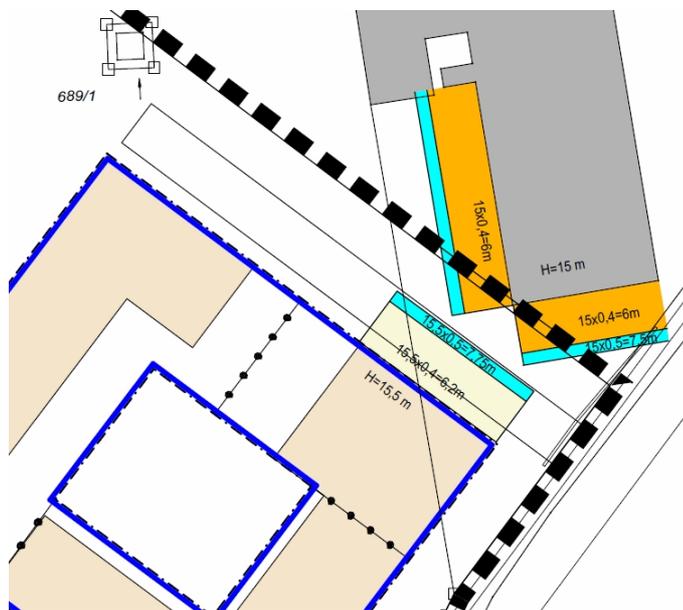


Abbildung: Überprüfung der Abstandsflächen im Bereich der Nordgrenze des Bebauungsplans.

Zudem wird in D.2 die Abstandsflächenübernahme gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO geregelt.

5.4 Gebäudegestaltung

Bei der Gebäudegestaltung werden bewusst nur sparsame Festlegungen zu wesentlichen Kriterien (Höhenlimitierung und Höchstmaß von Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Werbeanlagen) getroffen, um gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden und die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung für die Gebäude zu ermöglichen.

5.5 Erschließung und Verkehr

5.5.1 Verkehrserschließung

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange. Durch die direkte Anbindung an die Ziegeleistraße können sowohl die Tiefgarage als auch die wesentlichen Stellplätze angegliedert werden.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen geregelt und beim konkreten Bauantrag nachzuweisen. Aufgrund der geplanten Nutzung und baulichen Dichte ergibt sich die Erfordernis die Stellplätze sowohl in einer Tiefgarage unter den Gebäuden (Zufahrtsrampe im Südosten von der Ziegeleistraße) als auch durch ebenerdiges Parken in

mehreren Stellplatzeinheiten (im 1. BA Parkplätze entlang Nordgrenze mit Anlieferzone und Stellplätze entlang der Ziegeleistraße; für den 2. BA weitere Stellplätze im Südwesten mit rückwärtiger Anfahrt von Südwesten) zu lösen.

5.5.3 Fußläufiger Verkehr

Wegen der Vorgaben aus dem benachbarten Bebauungsplan „Unterfeld II“ und zur Minimierung der Barrierewirkung durch die geplante Baunutzung wird die fußläufig wichtige Durchwegung des Geltungsbereichs durch einen durchgehenden Fußweg mit öffentlicher Zweckbestimmung entlang der Südgrenze gesichert. Um die Benutzung des Fußweges für die Öffentlichkeit auf Dauer zu gewährleisten, dürfen die Zugänge zum Fußweg nicht eingefriedet werden.

5.6 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung muss im Baugebiet neu verlegt und an das bestehende Leitungsnetz in der Ziegeleistraße 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. Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der E.ON Bayern AG, die zu der ehemaligen Trafostation führen.

Telekommunikation:

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

Erdgasversorgung

Die Energienetze Bayern beabsichtigen das Planungsgebiet mit Erdgas zu erschließen.

5.7 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 Ziegeleistraße 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 auch zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems umgesetzt werden. Gemäß dem Baugrundgutachten ist eine Versickerung vor Ort über Schachtversickerungen in den tieferliegenden anstehenden Baugrund (ca. 4 bis 4,8 m unter GOK) prinzipiell gut möglich, von diesem Einleitungshorizont bestünde dann mit mehr als ca. 4 m Abstand zum Grundwasser ein mehr als ausreichender Abstand. Eine Versickerung in die darüber liegenden Auffüllbereiche sollte jedoch aus fachlicher Sicht unterbleiben.

Hang- Schicht- und Grundwasser

Gemäß dem Baugrundgutachten steht das Grundwasser sehr tief (mind. 9,8 m unter GOK) an, zudem wurden keine Hinweise auf Schicht- und Hangwasser gefunden.

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.

5.8 Immissionen, Emissionen

Immissionsschutz:

Für die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind die unmittelbar östlich und südöstlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecken München – Ingolstadt und S-Bahn S2 nach München (DB-Streckennummern 5544 und 5501) maßgeblich, für deren Auswirkungen jedoch bereits ausreichend wirksame Lärmschutzmaßnahmen entlang der gesamten Bahntrasse realisiert wurden (Verweis auf das Immissionsschutzgutachten des Ing-Büros Möhler und Partner vom August 1999). Zusätzlich zu den Lärmeinwirkungen aus dem Bahnverkehr ist das Planungsgebiet den Lärmimmissionen ausgehend von der Ziegeleistraße ausgesetzt.

Gemäß Stellungnahme des Fachbereichs Technischer Umweltschutz des LRA Dachau vom 01.10.2012 sind aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerten der DIN 18005 und der Grenzwerten der 16. BImSchV zur Nachtzeit für die Riegelbebauung Ostseite Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich, die in Form von textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan eingearbeitet sind.

Für die Riegelbebauung Westseite lässt sich festhalten, dass ohne die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung Ostseite ebenfalls eine Überschreitung der Nacht-Orientierungswerte an der Südostfassade zu erwarten ist, so dass auch zu diesem Punkt eine Festsetzung in textlicher Form im Bebauungsplan aufgenommen wird.

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.

5.9 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.

5.9.1 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.

Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen schaffen ein optisches „Grüngerüst“ und sind deshalb als planliche Festsetzungen dargestellt. Die übrigen Baumpflanzungen sind über Flächenindizes (pro 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. pro 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen) festgelegt. Dadurch ergibt sich eine notwendige Anzahl an zu pflanzenden Bäumen, welche die zu entfernenden Bäume in ausreichender Anzahl ersetzt.

Ein Teil des vorhandenen Baumbestands im Südosten wird als zu erhalten festgesetzt.

Die Festlegung zu den Belägen und den Einfriedungen sind weitere wichtige Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild, dabei soll insbesondere der Bereich entlang

der Ziegeleistraße nicht eingefriedet werden, um ein einladendes Entrée der Neubauten zu gewährleisten.

Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß minimiert; Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen optimieren dieses Ziel.

5.10 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und saP

5.10.1 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zur Bestandssituation sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Im Umweltbericht ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung und der erforderliche externe Nachweis der Ausgleichsfläche wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau abgestimmt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die notwendige Ausgleichsfläche von 1.987 m² außerhalb des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 1279, Gemarkung Petershausen nachgewiesen wird.

5.10.2 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Da der Ausgangszustand des Gebiets hinsichtlich seiner Strukturausstattung vielfältig ist und der Geltungsbereich als Lebens- und Nahrungsraum für relevante Tiergruppen interessant sein könnte, wurde gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau eine Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt. Die vorgefundenen und potenziell möglichen relevanten Tierarten und die wesentlichen Ergebnisse sind in der separaten Vorprüfung zur saP eingehend dargestellt und erläutert. Die sich ergebenden wesentlichen Ergebnisse sowie die Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen sind im Umweltbericht näher erläutert.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte vom Februar 2012 der Gemeinde Petershausen.

Landshut, 18.12.2012



Dipl. Ing. Eckhard Emmel
 Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
 Geschäftsführer



Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
 Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Anlagen:

- Umweltbericht
- Vorprüfung zur saP