
Projekt:

**Bebauungsplan "Wendelstein IV - 1. Änderung"
mit integrierter Grünordnungsplanung
Gemeinde Petershausen**

**Begründung zur
endgültigen Planfassung**

in der Fassung vom 06.04.2006

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
vertreten durch Frau Bürgermeisterin E. Kraus
Bgm.-Rädler-Str. 3
85238 Petershausen

G. Kraus



Auftragnehmer:

Planungsbüro E G L
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt
Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin

Datum/ Dateiname:

16.08.2005/ 15.12.2005/ 06.04.2006

20508-Begründung-BP-060406-02EM-Endfassung-lang.doc

*Planfassung
von
Team 4*

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE, ZWECK	3
2	PLANUNGSVORGABEN	3
2.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	3
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
2.3	BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG.....	3
2.4	IMMISSIONSSCHUTZ.....	4
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	4
3.1	LAGE UND GRÖÖE	4
3.2	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	4
3.3	NATURRÄUMLICHE VERHÄLTNISSE UND TOPOGRAPHIE.....	4
4	PLANUNGSINHALT	5
4.1	NUTZUNGEN.....	5
4.2	VERKEHR.....	5
4.2.1	Verkehrerschließung	5
4.2.2	Ruhender Verkehr.....	5
4.3	VER- UND ENTSORGUNG	6
4.4	IMMISSIONEN, EMISSIONEN.....	6
5	DENKMALSCHUTZ	6
6	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	6
7	GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	7
7.1	AUSSAGEN ZU EINER MÖGLICHEN UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG ODER VORPRÜFUNGSPFLICHT.....	7
7.2	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND STRAßENBÄUME	7
7.3	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
7.4	SPIELFLÄCHEN	7
7.5	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	7
7.5.1	Bisherige Eingriffsregelung zum alten Bebauungsplan	8
7.5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Überarbeitung der Planung.....	8
8	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	9
10	VERFAHRENSABLAUF	9
10.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	9
10.2	BILLIGUNG DES VORENTWURFS.....	9
10.3	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG.....	9
10.4	BEHÖRDENBETEILIGUNG	9
10.5	BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	9
10.6	ERNEUTE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	10
10.7	ERNEUTE ABWÄGUNG	10
10.8	SATZUNG	10
10.9	BESCHLUSS UND INKRAFTTRETEN	10
11	ANHANG	11

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan in der Fassung vom 25.01.2001.

Nach der erfolgten Erschließung des Gebietes wurden bisher primär nur die mittigen Bauquartiere im Gebiet vermarktet und bebaut.

Die Bauquartiere im Norden, Osten und Süden des Gebietes ließen sich bis jetzt jedoch nicht oder nur sehr schwer vermarkten.

Deshalb wurde im Frühjahr 2005 in Form einer Projektstudie Lösungsmöglichkeiten für die Änderung bzw. Optimierung des Bebauungsplanes untersucht.

Auf der Grundlage der Projektstudie des Büros EGL hat der Gemeinderat Petershausen mit Beschluss vom 30.06.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wendelstein IV" beschlossen.

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

Für die Gemeinde Petershausen besteht ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan.

Der derzeit gültige Bebauungsplan "Wendelstein IV" basiert auf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 25.01.2001 und ist aus diesem entwickelt.

Bestandteil dieser 2. Flächennutzungsplanänderung ist auch die Bilanzierung des naturschutzfachlichen Ausgleichsflächenbedarfs für das Planungsgebiet.

2.3 Bebauungsplan-Änderung

Wie schon oben erwähnt hat die Gemeinde Petershausen mit Beschluss vom 30.06.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Wendelstein IV" beschlossen. Für die 1. Änderung wird der derzeit gültige Planungsumgriff des alten Bebauungsplans beibehalten.

Gemäß einvernehmlicher Abstimmung des Planungskonzepts mit dem Landratsamt Dachau vom 27.06.2005 werden durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans "Wendelstein IV" die Grundzüge der Planung nicht berührt bzw. wesentlich verändert.

Begründung:

- Die im bisherigen BBP geplante und bereits realisierte komplette Erschließung bleibt unverändert.
- Sämtlich geplante und bereits realisierte Grün- und Ausgleichsflächen bleiben unverändert.
- Das mittige Baufeld zwischen der Schleifenerschließung ist bereits weitgehend realisiert und bleibt im Grundsatz unverändert. (Diese Bereiche sind im Bebauungsplan mit einem Grauwert gekennzeichnet und in der Legende erläutert.)

- Lediglich die Baufelder im Norden, Osten und Süden, die derzeit noch nicht vermarktet bzw. bebaut sind, sollen in der Überarbeitung der Bauleitplanung überarbeitet werden. Die beabsichtigten Umplanungen verändern jedoch das städtebauliche Konzept bzw. das bisherige Maß der baulichen Nutzung nicht grundlegend. Dieser Aspekt wurde bereits im Vorfeld mit dem LRA Dachau einvernehmlich abgeklärt.
- Die bisherigen Immissionsschutzaufgaben werden eingehalten bzw. durch die Neuplanung nicht verändert.

Aus diesen Gründen geht hervor, dass die 1. Änderung nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Deshalb ist trotz Aufstellungsbeschluss nach dem 20.07.2004 ein eigener Umweltbericht für die Änderung der Planung nicht mehr erforderlich.

Bestandteile des Bauungsplans sind die integrierte Grünordnungsplanung, die vereinfachte Bilanzierung der Eingriffsregelung und der Vergleich mit der bisherigen Bilanzierung des alten Bebauungsplans gemäß den Vorgaben des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (siehe Kapitel 7).

2.4 Immissionsschutz

Planungsgrundlage für den bisherigen Bebauungsplan war die Untersuchung zur Verkehrsgeschäftssituation des IB Steger & Piening, München, vom 15.09.2000.

Dieses Lärmschutzgutachten hat auch für die 1. Änderung weiterhin Gültigkeit und wird in der Überarbeitung berücksichtigt.

Weiterhin beruht die 1. Änderung auf einer weitergehenden lärmschutztechnischen Einschätzung des IB Steger & Piening, München, vom 14.12.2005 (Variantenuntersuchung Alternative 1).

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Petershausen mit einer Gesamtfläche von 58.022 m². Das Gebiet umfasst die gesamten einzelnen Flurnummern der Fl.Nr. 1700, der Fl.Nr. 1711, 1698 (Wendelsteinweg) und einen Teilbereich der Freisinger Straße (Sichtdreieck). Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch die Freisinger Straße (ST 2054), im Westen schließt ein vorhandenes Baugebiet an und im Süden wird es begrenzt durch eine Waldfläche. Im Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der bisher bereits verkauften bzw. bebauten Parzellen im mittigen Bauquartier bzw. zwei Parzellen im Südwesten befinden sich die anderen Bauparzellen im Besitz der Dachauer Grundverkehrsgesellschaft mbH.

3.3 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie

Prägende Landschaftsstrukturen für das Planungsgebiet sind das nördlich anschließende Glontal (Landschaftsschutzgebiet, landschaftliches Vorbehaltsgebiet) und die Waldfläche im Süden. Das Gelände weist eine starke Topographie auf und steigt von Norden nach Süden an (Höhenentwicklung von 457 - 476 m üNN).

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Nutzungen

Die gesamte Erschließung, sämtliche Grünflächen und auch Ausgleichsflächen sind bereits komplett realisiert und werden durch die Überarbeitung der Planung nicht verändert.

Die Grundgeometrie der einzelnen Bauquartiere bleibt ebenso weitgehend unverändert; dies gilt insbesondere für das mittige Bauquartier, das bereits weitgehend vermarktet und bebaut ist.

Für die Bauflächen wird wie bisher WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Die Veränderungen der Planung konzentrieren sich auf die Bauquartiere im Norden, Osten und Süden (siehe Übersichtsplan in der Anlage).

Dort wird das Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbebauung durch Änderungen und flexiblere Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zu maximalen Wandhöhen, maximal überbaubaren Flächen (Baugrenzen), die maximale Anzahl der Geschosse und ihre Dachneigungen teilweise geändert und neu geregelt.

Weiterhin ergeben sich mehr Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich einer wahlweisen Einzel- oder Doppelhausbebauung und die Möglichkeit der zusätzlichen Teilbarkeit von großen Grundstücken, z.B. im südlichen und östlichen Bauquartier.

Im nördlichen Bauquartier entlang der Freisinger Straße sind die wesentlichen Änderungen die Anzahl der Geschosse (E+1), die flachere Dachneigung (23 - 25°) und die größeren Bauräume für die wahlweise Möglichkeit Einzelhaus- bzw. Doppelhausnutzung. Weiterhin stellen die nun möglichen Wintergartenzonen im Norden eine zusätzliche Optimierung hinsichtlich des Lärmschutzes und der Wohnqualität dar.

Mit diesen Festsetzungen werden für das nördliche Bauquartier, das hinsichtlich Exposition und Lärmschutzanforderungen die meisten Zwangsvorgaben innehat, größere und flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten für die Häuser ermöglicht, dies gilt insbesondere für die verbesserte Ausnutzung des oberen Geschosses.

Ziel der in der Änderung festgesetzten Nutzungsänderungen ist die Sicherung des städtebaulich verträglichen und gestalterisch stimmigen Erscheinungsbildes in Korrespondenz zum bisherigen Bebauungsplan und den bisherigen Realisierungen bei Erhöhung und Flexibilisierung der Gestaltungsmöglichkeiten für die noch unbebauten Grundstücke.

4.2 Verkehr

4.2.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung an die Freisinger Straße (ST 2054) und die bereits realisierte Ringerschließung des Gebiets "Über der Glonn" ist gegeben und wird durch die Überarbeitung der Planung nicht verändert.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Die Stellflächen in der öffentlichen Erschließung bleiben unverändert.

Planungen und Festsetzungen zum Nachweis der privaten Stellflächen und Garagen basieren auf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen.

Für die Grundstücke sind nun die erforderlichen Stellplätze, auch für eine wahlweise Doppelhausnutzung, in der ausreichenden Anzahl durch entsprechende Planzeichen dargestellt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bereits erfolgte Erschließung des Gebietes gegeben und gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

4.4 Immissionen, Emissionen

Das Lärmschutzgutachten des IB Steger & Piening, München, vom 15.09.2000 ergab planerische Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes vornehmlich für das nördliche Bauquartier entlang der Freisinger Straße.

Hieraus ergab sich eine durchgehende Anordnung der Baukörper nach Norden (rote Baulinie) in Form einer „abweichenden Bauweise“ (als Kettenbauweise: Haus, Garage, Haus etc.) und weitergehende Festsetzungen durch Text, welche die Anforderungen des Immissionsschutzes für die bauliche Nutzungen in diesem Quartier eindeutig regeln.

Die ergänzende lärmschutztechnische Beurteilung des IB Steger & Piening, München, vom 14.12.2005 bestätigt im Wesentlichen noch einmal die Aussagen des ersten Gutachtens. Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen für mögliche Wintergartenzonen im Norden als zusätzliche Lärmpuffer getroffen.

Diese Anregung wird in der Planung mit aufgenommen.

Die Grundzüge der Planung werden in diesem Bereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans bzgl. der Lärmschutzanforderungen nicht wesentlich verändert, so dass die Anforderungen des damaligen Lärmschutzgutachtens auch in der Überarbeitung weiterhin hinreichend beachtet werden und somit das alte Immissionsschutzgutachten auch als Bestandteil der 1. Änderung gelten kann.

Das Lärmschutzgutachten kann während der Auslegung in der Gemeinde eingesehen werden.

5 DENKMALSCHUTZ

Objekte, die dem Bau- bzw. Bodendenkmalschutz unterliegen, sind nach bisheriger Kenntnis durch die Planung nicht betroffen.

Bei den bisherigen Erschließungsarbeiten und Bauarbeiten wurden keine unerwarteten Funde vorgefunden.

6 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Schutzgebiete sind auf dem Planungsgebiet nicht vorhanden. Der nördlich angrenzende Glonnauenbereich ist durch die Planung nicht berührt.

Die damals festgesetzten Ausgleichsflächen im Süden (Flächen I -III) sind bereits realisiert; diese werden ebenfalls durch die Änderung der Planung nicht beeinträchtigt.

7 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 (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) einzubeziehen.

7.1 Aussagen zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfungspflicht

Bereits in Kapitel 2.3 wurde ausführlich die Abwägung und Festlegung begründet, warum für die 1. Änderung des Bebauungsplanes kein eigener Umweltbericht erforderlich ist. Weiterhin liegen die bebauten Flächen und die Nutzungen unterhalb der einschlägigen Schwellenwerte für die Erfordernis einer vorhabensbezogenen Einzelfallprüfung, so dass auch eine vorhabensbezogene Prüfung des Einzelfalls hinsichtlich UVP-Gesetz nicht erforderlich ist.

7.2 Öffentliche Grünflächen und Straßenbäume

Die öffentlichen Grünflächen sind, wie im Plan dargestellt, bereits realisiert und orientieren sich somit an den alten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die bisher festgesetzten Bäume im öffentlichen Straßenraum werden unverändert übernommen.

7.3 Bebaute Grundstücksflächen

Die Festsetzungen auf den privaten Grünflächen sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllen, jedoch werden bewusst dabei Prioritäten gesetzt und auf zu weitgehende Bindungen auf den privaten Flächen verzichtet.

Die Festlegungen zu den Belägen und den Einfriedungen sind weitere wichtige Aspekte für ein einheitliches harmonisches Erscheinungsbild, insbesondere zum öffentlichen Straßenraum hin. Die Garagenzufahrten werden nicht asphaltiert, sondern mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet, um eine gute Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Um eine Durchgrünung des gesamten Baugebietes zu erreichen, wird darüber hinaus die Pflanzung eines Hochstammes auf je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche vorgeschrieben.

7.4 Spielflächen

Die öffentliche Spielfläche im Osten des Planungsgebietes ist bereits realisiert.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG ist für die verbindliche Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgeschrieben, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung, Minderung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Da die Eingriffsregelung für den bisherigen Bebauungsplan seinerzeit bilanziert wurde und dementsprechend der Eingriff im Planungsumgriff durch entsprechende Ausgleichsflächen mehr als ausreichend nachgewiesen wurde, wird gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau vom 27.06.2005 die Eingriffsregelung für die Überarbeitung der Planung mit der gleichen Berechnung und Faktorenberechnung der bisherigen Bilanzierung erstellt und mit der bisherigen Bilanzierung verglichen.

7.5.1 Bisherige Eingriffsregelung zum alten Bebauungsplan

(siehe Anlage 2 im Anhang Kapitel 11; Hinweis: Anhang ist nur bei den Textversionen für das LRA Dachau enthalten !)

Es ergab sich mit den dort angesetzten Faktorenwerten ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 8.000 m².

Als Ausgleichsflächen wurden im Umgriff des alten Bebauungsplans ca. 9.450 m² nachgewiesen und auf den Flächen I - III bereits konkret umgesetzt. Die Bilanz der alten Eingriffsregelung weist somit einen Ausgleichsüberschuss von 1.450 m² auf, der auf dem Öko-Konto gutgeschrieben werden konnte.

7.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Überarbeitung der Planung

(siehe Anlage 3 im Anhang Kapitel 11; Hinweis: Anhang ist nur bei den Textversionen für das LRA Dachau enthalten !)

Die Eingriffsregelung für die Änderung der Planung gemäß Leitfaden und mit Zugrundelegung der gleichen Faktorenbewertungen wie bei der alten Ausgleichsflächenberechnung ergibt folgendes Ergebnis:

Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 7.219,4 m².

Die Ausgleichsflächen I - III ergeben bei entsprechender Faktorenbewertung einen Wert von 8.401 m². Die Ausgleichsflächen sind im Besitz der Grundverkehrsgesellschaft Dachau. Die Sicherung und Ausführung der Ausgleichsflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist durch Regelungen im Erschließungsvertrag zwischen Grundverkehrsgesellschaft und Gemeinde Petershausen gewährleistet.

Der Ausgleichsflächenbedarf kann somit innerhalb des Geltungsbereiches auch bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes nach wie vor mehr als ausreichend nachgewiesen werden. Demnach verbleibt ein Überschuss von 1.182 m², der gegenüber der damaligen relativ groben Berechnung nur geringfügig kleiner ist.

8 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan sind die Plangrundlagen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wendelstein IV“, aktuelle Vermessungspläne, sowie die Erschließungsplanung des IB Dippold & Gerold, Germering.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Das überplante Gebiet hat eine Fläche von 58.022m² (Geltungsbereich). Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien:

Flächenkategorie	Flächengröße in m2	Prozentualer Anteil
Baugrundstücke (Nettowohnbauand)	28.665	49,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	5.305	9,14 %
Öffentlicher Fußweg	1.815	3,13 %
Öffentliche Grünfläche	1.505	2,60 %
Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	3.890	6,70 %
Ausgleichsflächen	16.802	28,96 %
Flächen für Versorgung	40	0,07 %
Gesamtumgriff	58.022	100,00%

10 VERFAHRENSABLAUF

10.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Petershausen hat am 30.06.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelstein IV“ beschlossen. (Aufstellungsbeschluss)

10.2 Billigung des Vorentwurfs

Der Bau- und Umweltausschuss stimmte am 07.07.2005 dem Bebauungsplan „Wendelstein IV – 1. Änderung“ in der Fassung vom 04.07.2005 zu. (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

10.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Petershausen hat in der Zeit vom 05.09.2005 bis 06.10.2005 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 2 BauGB Abs. 1 öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

10.4 Behördenbeteiligung

Die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BauGB wurden zwischen dem 05.09.2005 bis 06.10.2005, (verlängert bis 20.10.2005) an der Planung beteiligt. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

10.5 Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 1. Änderung wurden am 15.12.2005 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt und abgewogen. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) Das Ergebnis der Abwägung ist in der Anlage 4 im Anhang der Begründung dokumentiert.

10.6 Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 15.12.2005 wurde mit Begründung am 15.12.2005 vom Bau- und Umweltausschuss gebilligt. Der Entwurf des Bauleitplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2006 bis 22.03.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 22.02.2006 bis 22.03.2006 (verlängert bis zum 28.03.2006) beteiligt.

10.7 Erneute Abwägung

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zur 1. Änderung wurden eingebracht und am 06.04.2006 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt. Das Ergebnis der Abwägung ist in der Anlage 5 der Begründung dokumentiert.

10.8 Satzung

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 BayBO als Satzung beschlossen.

10.9 Beschluss und Inkrafttreten

Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am 02.06.2006 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 u. 4 der § 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Landshut, den 06.04.2006

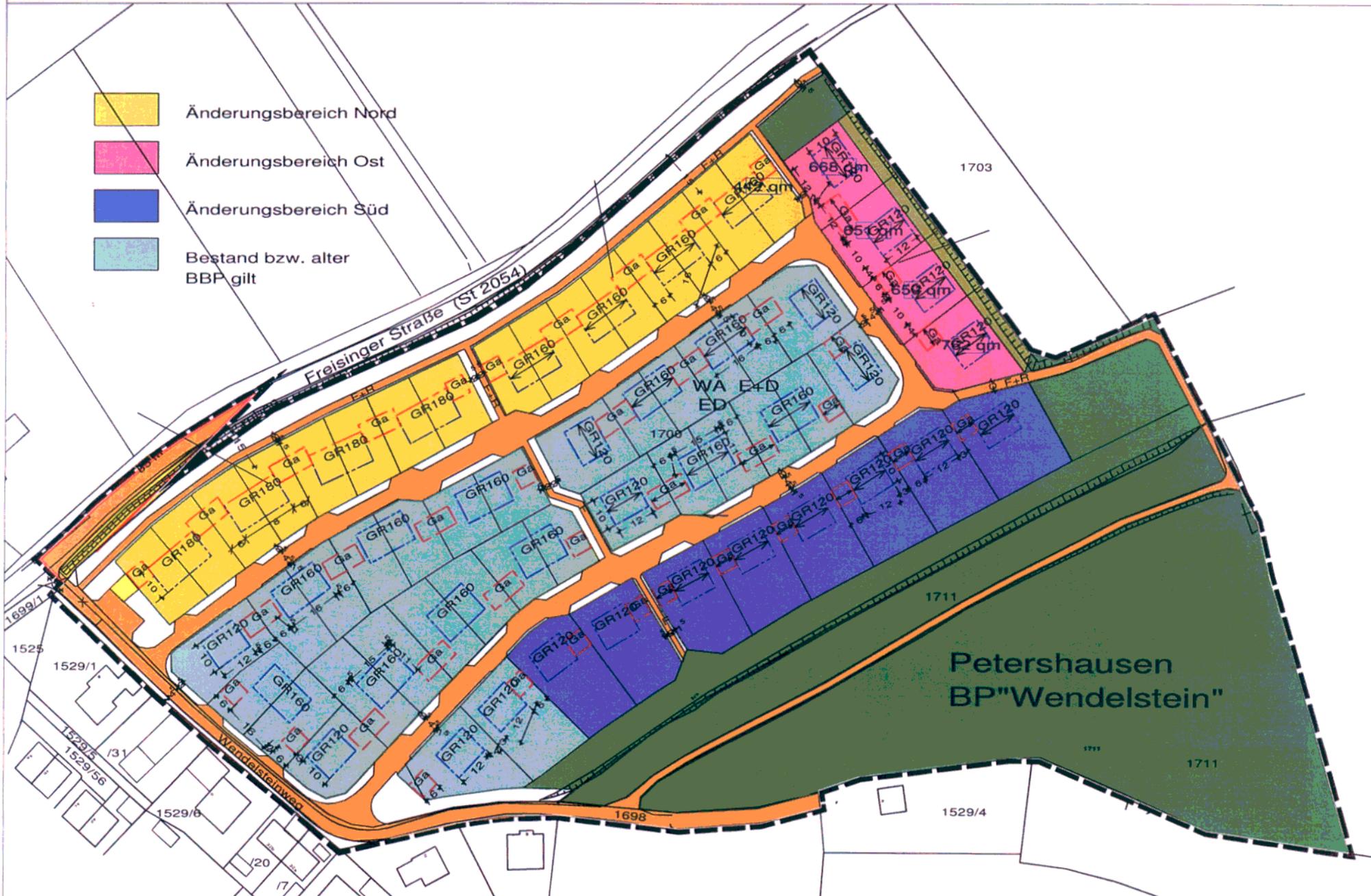


Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt

11 ANHANG

- Anlage 1
Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche
- Anlage 2
Bisherige naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Flächenbilanz zum alten Bebauungsplan (Tabelle – Auszug aus 2. Flächennutzungsplanänderung)
- Anlage 3
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Flächenbilanz zur Überarbeitung (Plandarstellung)
- Anlage 4
Dokumentation Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger
beglaubigte Abschrift aus dem Beschlussbuch der öffentlichen Sitzung des Bau- und
Umweltausschusses Petershausen vom 15.12.2005
- Anlage 5
Dokumentation Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung
beglaubigte Abschrift aus dem Beschlussbuch der öffentlichen Sitzung des Bau- und
Umweltausschusses Petershausen vom 06.04.2006
- Anlage 6
Dokumentation des Satzungsbeschlusses, beglaubigte Abschrift aus dem Beschlussbuch der
öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Petershausen vom 27.04.2006.

-  Änderungsbereich Nord
-  Änderungsbereich Ost
-  Änderungsbereich Süd
-  Bestand bzw. alter BBP gilt



Petershausen
BP "Wendelstein"

Voreinschätzung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden des BayStMLU

Eingriff

Gesamtfläche WA	ca. 40.000 qm
geringe Eingriffsschwere sowie Gebiet mit geringer Bedeutung (unterer Wert, Acker) ergibt einen Ausgleichsfaktor von 0,3	
durch ökologische Optimierung des Baugebiets (Straßenraumbegrünung, Pflanzfestsetzungen, Versickerung, Elemente ökologischen Bauens) Verringerung des Ausgleichsfaktors auf 0,2	x 0,2
Ausgleichsbedarf gesamt	ca. 8.000 qm

Ausgleich

Neuschaffung Streuobstwiese von 1.900 qm, anrechenbar mit Faktor 0,5 (überlagernde extensive Erholungsnutzung)	ca. 950 qm
Waldrenaturierung von 17.000 qm, Fl. Nr. 1711, anrechenbar mit Faktor 0,5	ca. 8.500 qm
Ausgleichspotential gesamt	ca. 9.450 qm

Bilanz

Summe Ausgleichsbedarf	ca. 8.000 qm
Summe Ausgleichspotential	ca. 9.450 qm
Bilanz	+ 1.450 qm

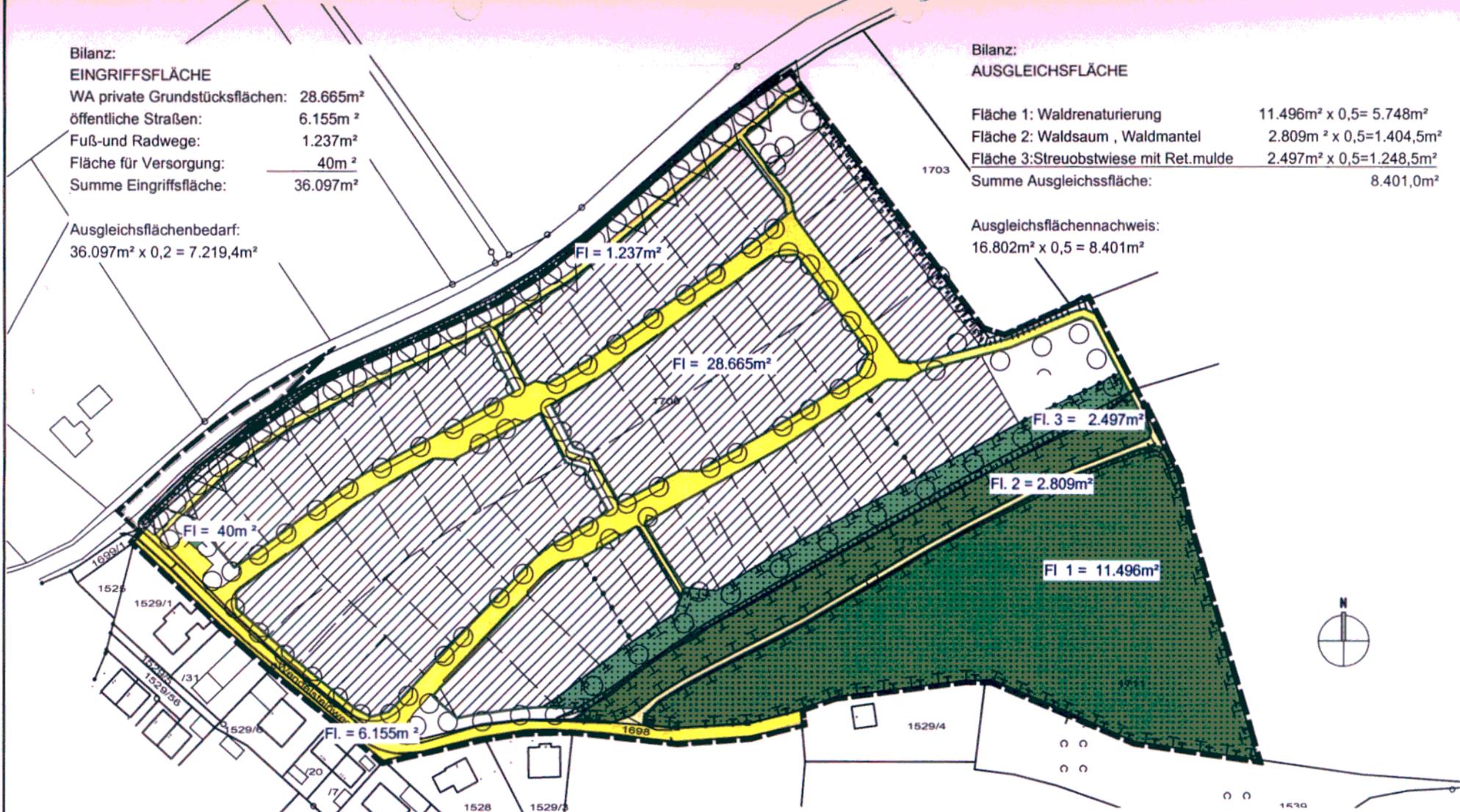
Unter den angenommenen Rahmenbedingungen verbliebe nach dieser Ermittlungsmethode ein Ausgleichsflächen-Überschuss von ca. 0,15 ha, der auf dem Ökokonto gutgeschrieben werden kann.

Bilanz:
EINGRIFFSFLÄCHE
 WA private Grundstücksflächen: 28.665m²
 öffentliche Straßen: 6.155m²
 Fuß-und Radwege: 1.237m²
 Fläche für Versorgung: 40m²
 Summe Eingriffsfläche: 36.097m²

Ausgleichsflächenbedarf:
 36.097m² x 0,2 = 7.219,4m²

Bilanz:
AUSGLEICHSFLÄCHE
 Fläche 1: Waldrenaturierung 11.496m² x 0,5= 5.748m²
 Fläche 2: Waldsaum , Waldmantel 2.809m² x 0,5=1.404,5m²
 Fläche 3: Streuobstwiese mit Ret.mulde 2.497m² x 0,5=1.248,5m²
 Summe Ausgleichsfläche: 8.401,0m²

Ausgleichsflächennachweis:
 16.802m² x 0,5 = 8.401m²



Bilanz:
EINGRIFFSFLÄCHE / AUSGLEICHSFLÄCHE

Der Ausgleichsflächenbedarf kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.
 Es verbleibt ein Überschuss von 1.182 m² Ausgleichsfläche.

Planinhalt
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 Darstellung der Flächenbilanz

Projekt
Bebauungs- und Grünordnungsplan
 "Wendelstein IV", Petershausen

Proj.-Plan-Nr. 020508.251
 Maßstab 1:2000
 geprüft Datum Unterschrift
 12.07.2005 Weinzierl

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

Neustadt 452
 84028 Landshut
 Tel. 0871-92393-0
 Fax 0871-92393-18



ANLAGE 3

Beglaubigte Abschrift aus dem Beschlussbuch
 der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Petershausen vom 15.12.2005

TOP 6

1. Änderung des Bebauungsplans „Wendelstein IV“; Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 30.06.2005 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wendelstein IV“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Der Bau- und Umweltausschuss stimmte am 07.07.2005 dem BBP „Wendelstein IV – 1. Änderung“ in der Fassung vom 04.07.2005 zu (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die in der Sitzung vom 07.07.2005 beschlossenen Änderungen wurden vom Planungsbüro eingearbeitet. Die auszulegende Fassung erhielt das Datum 07.07.2005.

Auf den Sachverhalt vom 30.06.2005 bzw. 07.07.2005 wird verwiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.09.2005 bis 06.10.2005 (verlängert bis 20.10.2005) durchgeführt.

Folgende Stellungnahmen wurden fristgerecht abgegeben:

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben oder nicht geantwortet:
- Landratsamt Dachau - Planung und Bauordnung - Landratsamt Dachau – Untere Naturschutzbehörde - Straßenbauamt München - Staatl. Vermessungsamt Dachau
-
Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch ohne Einwände oder Änderungshinweise zur Planung.
- Regierung von Oberbayern – Sachgebiet 800 (Höhere Landesplanungsbehörde), geantwortet 05.10.2005 - Regionaler Planungsverband München, geantwortet am 05.10.2005 - Wasserwirtschaftsamt Freising, geantwortet am 07.09.2005 - Erdgas Südbayern, geantwortet am 30.09.2005 - Amt für Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, geantwortet am 08.09.2005

1 Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:	
1.1 Landratsamt Dachau – Sachgebiet 40 – Bauleitplanung, geantwortet am 29.09.2005	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL
- In Ziffer 0.7.3.1 in der Zeile 2 muss es „... von mehr als 15 m ...“ heißen.	- Der Anregung wird nachgekommen; der Text wird dementsprechend geändert.
- Es sollte in der Begründung dargelegt werden, wer Eigentümer der Ausgleichsflächen ist und wie die Ausgleichsflächen gesichert sind.	- Der Anregung wird nachgekommen; der Text wird dementsprechend geändert.

Beschluss:

Die textliche Festsetzung Ziffer 0.7.3.1 wird wie folgt geändert:

„Schnornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsströmungen, Fenstern und Türen entweder einen Abstand von mehr als 15 m einhalten, oder sie müssen die Oberkante vorgenannter Öffnungen um 1 m überschreiten. Dabei sind auch Dachfenster und Gauben mit zu berücksichtigen. Andernfalls sind Feuerstätten für feste Brennstoffe nicht zulässig“.

Die textliche Begründung in 7.5.2 wird geändert und ergänzt, wer Eigentümer der Ausgleichsfläche ist und wie die Ausgleichsflächen gesichert werden.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

1.2 Landratsamt Dachau – Fachbereich Technischer Umweltschutz, geantwortet am 19.09.2005

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL
<p>- Neuen Berechnungen zufolge sind nachts aufgrund des Pkw-Verkehrs auf der St 2054 Lärmpegel von ca. 47 – 48 dB(A) zu erwarten. Daraus ergeben sich Überschreitungen von bis zu 2 – 3 dB(A) des Orientierungswertes für die Nachtzeit. Zum Schutz vor Verkehrslärm enthält der Bebauungsplan grundsätzlich geeignete Festsetzungen. Anstelle der in Ziffer D.6.3 getroffenen Festsetzung sollte jedoch ein Verzicht von Fenstern für Kinder- oder Schlafzimmer in der der St 2054 zugewandten Gebäudeseite gefordert werden.</p>	<p>- Gemäß den zugrunde liegenden Lärmschutzgutachten des IB Steger & Piening liegt dem Bebauungsplan ein Lärmpegel von ca. 50 dB(A) nachts zugrunde.</p> <p>- Der Anregung, die Ziffer 0.6.3 zu ändern, wird nicht nachgekommen, da dieser Änderungswunsch den Gestaltungsspielraum für die nördlichen Fassaden erheblich einschränkt. Die bisherige Festsetzung in 0.6.3 und die weitergehenden erläuternden Hinweise unter 0.21 werden als absolut ausreichend eingestuft und in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 0.6.3 wie folgt konkretisiert: „Bis zum Abstand von 50 m zur Freisinger Str. –ST 2054- (Straßenmittelachse) sind für Schlaf- und Kinderzimmer geeignete Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn für die zum Lüften erforderlichen Fenster eine Sichtverbindung zur St 2054 besteht“</p>

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die textliche Festsetzung unter Ziffer 0.6.3 wie folgt zu ändern: „Bis zum Abstand von 50 m zur Freisinger Str. -St 2054- (Straßenmittelachse) sind für Schlaf- und Kinderzimmer geeignete Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn für die zum Lüften erforderlichen Fenster eine Sichtverbindung zur St 2054 besteht“.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

1.3 Gemeindeverwaltung Petershausen, geantwortet am 05.10.2005 bzw. am 20.10.2005

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL
---------------	---------------------------------------

<p>Nördliches Bauquartier:</p> <p>Im nördlichen Bauquartier ist die Zulassung von Einzelhäusern und Doppelhäusern (E+I) beabsichtigt. Im BBP ist zu regeln, wenn die Wohnhaus-Bauräume nicht in ihrer vollen Länge ausgeschöpft werden, muss der offene Bereich (zwischen Haus und Garage) durch Wände mit einer schallschutzwirksamen Höhe geschlossen werden. Bei Errichtung eines Einzelhauses müssen beide Doppelgaragen gebaut werden (geschlossene Bauweise). Die Verwaltung bittet das Planungsbüro diese Situation mit dem Kreisbaumeister abzuklären.</p>	<p>Die Abstimmung mit KBM Renoth erfolgte am 24.11.2005 (siehe Aktennotiz Nr. 8, Ziffer 8.3).</p> <p>Die Anregung (Einzel- und Doppelhäuser) wird im Plan übernommen. Durch Festsetzungen im Text wird geregelt, dass bei Errichtung eines Einzelhauses beide Doppelgaragen gebaut werden (geschlossene Bauweise). In den textlichen Festlegungen werden Regelungen eingearbeitet, das u.U. offene Bereiche zwischen Haus und Garage durch Wände mit der gleichen Trauhöhe wie die Garagentraufhöhe (H 2,90m) geschlossen werden.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Abwägungsvorschlag des Planungsbüros zu. Für das nördliche Bauquartier ist im Bebauungslageplan, sowie in der Legende (Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen) der Buchstaben „g“ (=geschlossene Bauweise) nach 3.2. PlanzVO einzufügen. Weiterhin wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass offene Bereiche entlang der roten Baulinie nicht zulässig sind, diese sind mit Wänden in einer Höhe der Garagentraufhöhe der angrenzenden Garagen zu schließen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

<p>Nördliches Bauquartier</p> <p>Zur Verbesserung der Lärmschutzsituation entlang der Freisinger Straße und zur Verbesserung der Grundrissausnutzung in diesem Bereich wird die Ausbildung von Wintergärten zur Lärmpufferung an den Nordfassaden der Hauptgebäude angeregt.</p>	<p>Der Vorschlag stellt eine sinnvolle Ergänzung des bisherigen städtebaulichen Konzepts und erhöht die mögliche Nutzungsqualität für den angesprochenen Bereich. An den Nordfassaden der Hauptgebäude sollten Wintergärten mit einer Tiefe bis zur überlappenden Garagengiebelseite und mit einer Höhe bis zur UK Traufe der Hauptgebäude ausgebildet werden können.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt diese Anregung in die Planung mit aufzunehmen und stimmt dem Abwägungsvorschlag des Planungsbüros zu. Die Zulassung von Wintergärten an den Fassaden der Hauptgebäude entlang der Freisinger Straße mit einer Tiefe bis zur überlappenden Garagengiebelseite und mit einer Höhe bis UK Traufe der Hauptgebäude ist als textliche und planliche Festsetzung einzuarbeiten.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	
<p> </p>	
<p>Südliches Bauquartier:</p> <p>Für das südliche Bauquartier sind Garagen nur in den Wohngebäuden möglich. Es sollten durchgehende Garagen-</p>	<p>Die Abstimmung mit KBM Renoth erfolgte am 24.11.2005 (siehe Aktennotiz Nr. 8, Ziffer 8.5).</p>

Beglaubigte Abschrift aus dem Beschlussbuch
der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Petershausen vom 15.12.2005

<p>Bauräume zugelassen werden, damit Garagen auch außerhalb der Wohngebäude errichtet werden können. (Auch Doppelgaragen, wenn das Haus etwas kleiner gebaut wird).</p>	<p>Der Änderungsvorschlag, die Garagenbauräume durchgehend darzustellen, kann fachlich toleriert werden.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den durchgehenden Garagen-Bauräumen im südlichen Bauquartier zu. Der Bebauungslageplan ist entsprechend zu ändern.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	
<p>Für die Parzellen 21, 22 und 28 wurden die Firstrichtungen gegenüber dem rechtskräftigen BBP „Wendelstein IV“ gedreht. Der BBP „Wendelstein IV – 1. Änderung“ wird nach dem einfachen Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das Drehen der Firstrichtungen ist noch einmal mit dem Kreisbaumeister abzuklären.</p>	<p>Das Drehen der Firstrichtungen auf den 3 Parzellen war bereits Bestandteil der Projektstudie und der ersten einvernehmlichen Abstimmungen mit dem Landratsamt. Dies wird aus städtebaulicher Sicht und in der Gesamtentwicklung für das südliche Quartier als unproblematisch erachtet. Die Planung kann so beibehalten werden. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den gedrehten Firstrichtungen (Wohnhaus-Bauräumen) der Parzellen 21, 22 und 28 zu.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

<p>Der Bauraum für die Parzelle 21 (GR = 120 qm), bezogen auf die Grundstücksgröße wird als zu gering angesehen.</p>	<p>Parzelle Nr. 21: Der Vergrößerung des Bauraums wird im Entwurf mit einer GR von 160 qm nachgekommen.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Vergrößerung des Wohnhaus-Bauraums für die Parzelle 21 von GR = 120 qm auf GR = 160 qm zu. Der Bebauungslageplan wird entsprechend geändert.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	
<p>Östliches Bauquartier:</p>	
<p>Im östlichen Bauquartier ist die Zulassung von Einzelhäuser und Doppelhäuser geplant. Die Zulassung für Doppelhäuser wird in diesem Bereich aufgrund der gepl. Firstrichtungen und der nicht dargestellten Grundstücksteilungen für Doppelhäuser, der erforderlichen Erschließung zum Haus (im Hangbereich), sowie der fehlende klare Nachweis (Darstellung) der erforderlichen Stellplätze und Garagen, als problematisch angesehen. Die Verwaltung bittet das Planungsbüro diese Situation mit dem Kreisbaumeister abzuklären.</p>	<p>Siehe hier auch Abstimmung mit KBM Renoth vom 24.11.2005 (Aktennotiz Nr. 8, Ziffer 8.4)</p> <p>Die bisher geplante flexible Nutzungsmöglichkeit sowohl Einfamilienhaus als auch Doppelhaus wird vom LRA als machbar eingestuft. Um die evtl. möglichen Nachbarprobleme im Vorfeld auszuräumen und wegen der östlichen Ortsrandlage ist aber auch ein geringeres Baurecht mit Einfamilienhausnutzung und klarer Positionierung der Garagenräume in diesem Bereich denkbar. Den Anregungen kann gefolgt werden.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten (Zulassung von EH und DH) im östlichen Bauquartier beizubehalten.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	
<p>Für alle neuen Bauquartiere:</p>	
<p>Die Wohngebäude sind in ihrer Höhenlage durch Höhenkoten (müNN) festzulegen. (Eine variable Höhenfestlegung von 0,50 m wird begrüßt.)</p>	<p>Die Gebäudehöhen sind für jede Parzelle im Plan durch Höhenkoten müNN eindeutig festgelegt; die dazugehörige Festsetzung 15.6 wird redaktionell wie folgt korrigiert: Festlegung OK Rohfußboden (mindest- bis maximale Höhe) durch Höhenkote müNN. Die üNN-Höhen werden im Plan vollständig dargestellt (3-stellig vor dem Komma).</p>

Beschluss:
 Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Festsetzung 15.6 wie folgt zu korrigieren:
 Die Höhenlage der Wohngebäude wird durch Festlegung OK Rohfußboden (mindest- bis maximal Höhe, Höhenvariable von 0,50 m) durch Höhenkote müNN festgesetzt. Die müNN-Höhen werden im Lageplan vollständig dargestellt (3-stellig vor dem Komma).

Abstimmungsergebnis:
 Für den Beschluss: 9
 Gegen den Beschluss: 0

Die Garagenhöhen sind in ihrer Höhenlage durch Höhenkoten (müNN) festzulegen. (Eine variable Höhenfestlegung von 0,50 m wird begrüßt.)

Bezüglich der Garagenhöhen wird folgende Textergänzung bei der Festsetzung 0.5.1 wie folgt vorgeschlagen:
 Höhenlage der Stellplatzanlagen:
 Für die Höhenlage der OK Rohfußboden der Garagen gilt ebenso die Festsetzung zu 0.2.2 und die in den Parzellen jeweilig angegebenen Höhenkoten müNN gleichlautend.
 Nur im südlichen Bauquartier (Parzellen Nr. 21 – 28) hat sich die OK RFB der Garagen an den OK RFB des Untergeschosses zu orientieren.
 Für das östliche Bauquartier ist die Garagenhöhe gesondert zu regeln.

Beschluss:
 Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Abwägungsvorschlag des Planungsbüros als Festsetzung unter 0.2.2 i. V. m. 0.5.1 zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:
 Für den Beschluss: 9
 Gegen den Beschluss: 0

Garagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.
Anregung:
 Garagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Garagen-Bauraum) errichtet werden (Garagen-Bauräume in der Planzeichnung eindeutig definieren, auch wenn Garagen im Haus liegen)

Der Anregung wird nachgekommen.

Beschluss:
 Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Anregung der Verwaltung als zeichnerische Festsetzung. Die Garagen-Bauräume sind in der Planzeichnung eindeutig festzulegen. Für das östliche Bauquartier werden die Garagen-Bauräume des geltenden B-Plans „Wendelstein IV“ beibehalten.

Abstimmungsergebnis:
 Für den Beschluss: 9
 Gegen den Beschluss: 0

<p>- Die best. öffentlichen Stellplätze und öffentliche Grünflächen sind nach der tatsächlichen Ausführung in der Planzeichnung festzulegen.</p> <p>Die best. Verkehrsinseln vor den Parzellen 26a und 26b, sowie vor den Parzellen 27a und 27b sind für die Änderung des Bebauungsplans zurückzubauen. Erforderliche Änderungen im öffentl. Straßenraum, sowie jegliche weitere erforderliche Änderungen im öffentl. Straßenraum oder auf den Grundstückspartellen, welche die Erschließung betreffen (insbesondere Lampen, Schaltschränke, Hausanschlussleitungen und Schächte) sind vom Erschließungsträger auf eigene Kosten vorzunehmen.</p>	<p>Die zurückzubauenden Bereiche werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p> <p>Durch Erschließungsvertrag geregelt.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den zurückzubauenden Straßenbereich (Verkehrsinsel) im Bebauungslageplan eindeutig zu kennzeichnen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	
<p>Für das mittlere Bauquartier und für die Parzellen 29 und 30. Für das mittlere Bauquartier und die beiden Parzellen 29 und 30 bleibt der alte BBP „Wendelstein IV“ gültig (zeichnerische Darstellung für diesen Bereich ändern).</p>	<p>Der Anregung wird wie folgt nachgekommen: Graphische Kennzeichnung dieser Bereiche im Plan (Grau-Wert) mit entsprechender Zeichenerklärung in der Legende</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Abwägungsvorschlag des Planungsbüros als planerische und textliche Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	
<p>Textliche Festsetzungen:</p>	
<p>0.2 Maß der baulichen Nutzung 0.2.2 Gebäude</p>	
<p>- <u>Dachflächenfenster:</u> Anzahl von max. zwei Dachflächenfenster je Dachflächenseite zulässig (Größe der Fenster: max. 1,5 qm). <u>Anregung:</u> Anzahl von max. vier Dachflächenfenster je Dachflächenseite zulässig (Größe je Fenster: max. 1,5 qm). Dachflächenfenster sind auch bei Dächern mit einer Neigung von 23-25 Grad (Freisin-</p>	<p>Diese Anregungen werden übernommen und im Plan eingearbeitet.</p>

<p>ger Straße) zulässig (Schallschutz beachten).</p>	
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Zulassung von max. vier Dachflächenfenstern je Dachflächenseite (Größe je Fenster: max. 1,5 qm). Die Dachflächenfenster sind auch bei Dächern mit einer Neigung von 23-25 Grad (Freisinger Straße) zulässig, wenn die erforderlichen Schallschutzaufgaben eingehalten werden. Die Festsetzung 0.2.2 wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	
<p>- <u>Dachüberstände bei Ortsgang und Traufe:</u> <u>Anregung:</u> Die Dachüberstände (ohne Rinne) dürfen traufseitig max. 0,60 m betragen. Sie dürfen ferner giebelseitig max. 0,30 m betragen. Die Dachüberstände bei Dachgauben dürfen max. 0,15 m betragen. Die Dachüberstände bei Zwerchgiebeln dürfen traufseitig max. 0,40 m betragen. Sie dürfen ferner giebelseitig max. 0,20 m betragen. Die Ausführung von sichtbaren Pfettenköpfen und Flugsparren ist nicht zulässig (Art. 11 BayBO).</p>	<p>Diese Anregungen werden übernommen und eingearbeitet.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Anregungen der Verwaltung als textliche Festsetzung 0.2.2 aufzunehmen und zu korrigieren.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	
<p>- <u>Wandhöhe (von OK RFB bis OK Dachaußenhaut, gemessen an der Traufseite)</u> Bei Gebäuden (E+D oder U+E+D) mit einer Dachneigung von 42 – 45 Grad; bisher gültige Wandhöhe max. 3,60 m (BBP „Wendelstein IV“) <u>Anregung:</u> max. 3,80 m</p> <p>Bei Gebäuden (E+I) mit einer Dachneigung von 23 – 25 Grad bisheriger Planungsstand Wandhöhe max. 5,30 m <u>Anregung:</u> max. 5,50 m</p>	<p>Die Erhöhung der maximalen Wandhöhen ist städtebaulich noch vertretbar und wird in den Festsetzungen übernommen.</p>

Beschluss:
 Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Festsetzung 0.2.2 der Wandhöhe für Gebäude mit einer Dachneigung von 42 – 45 Grad auf max. 3,80 m und bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 23 – 25 Grad auf max. 5,50 m (= Maß von OK RFB bis OK Dachaußenhaut, gemessen an der Traufseite) aufzunehmen und zu korrigieren.

Abstimmungsergebnis:
 Für den Beschluss: 9
 Gegen den Beschluss: 0

0.3.2 Gestaltung des Geländes

Abstandsflächen und Bauräume
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.
Anregung:
 Die festgelegten Bauräume für Wohngebäude und Garagen zählen vor den Abstandsflächen der BayBO. Werden die festgelegten Bauräume überschritten sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

Der Anregung wird gefolgt und nachgekommen.

Beschluss:
 Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Anregung der Verwaltung als textliche Festsetzung 0.3.3 aufzunehmen und zu korrigieren.

Abstimmungsergebnis:
 Für den Beschluss: 9
 Gegen den Beschluss: 0

- Aufschüttungen und Abgrabungen sollten genauer definiert werden.
 Frage: Erlaubte Stützwände (max. Höhe ? und in welchen Bereichen zulässig ?)

Zur genaueren Definition für die zulässige Geländegestaltung wird die folgende ergänzende Festsetzung vorgeschlagen:
 Bei Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Straßenräume hin und entlang der talseitigen Grenzverläufe zu Nachbargrundstücken hin sind keine Stützmauern oder Aufschüttungen zulässig.

Beschluss:
 Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Abwägungsvorschlag des Planungsbüros in den textlichen Festsetzungen 0.3.2 zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:
 Für den Beschluss: 9
 Gegen den Beschluss: 0

0.4 Einfriedungen

- Zaunart
 Als Einfriedungen sind an der Straße zugewandten Grundstücksseite nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten, ansonsten Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Anregung:

Der Anregung kann nachgekommen werden.

<p>Der Satz ist zu streichen, da der Wunsch nach anderen Einfriedungen zunimmt (z. B. Stahlzäune).</p>	
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Einfriedungsart nicht festzulegen. Die Festsetzung 0.4.1 ist zu streichen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	
<p>- <u>Zaunhöhe</u> Die Höhe der Zäune darf 1,10 m, gemessen ab Straßenniveau bzw. natürlicher Geländeoberkante, nicht überschreiten. Anregung: 1,25 m</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die max. Zaunhöhe auf 1,25 m festzulegen (gemessen von OK Straßenniveau bzw. natürliche Geländeoberkante). Die Festsetzung 0.4.2 wird korrigiert.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	
<p>0.5 Verkehrsflächen und Stellplätze</p>	
<p>- <u>Garagenwandhöhe</u> (bisher 2,50 m) Bei Garagen soll eine max. Wandhöhe von 2,90 m zugelassen werden (OK RFB bis OK Dachaußenhaut, gemessen an der Traufseite).</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen; die Festsetzung 0.5.1.1 wird dahingehend korrigiert.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Garagenwandhöhe auf max. 2,90 m (Maß von OK RFB bis OK Dachaußenhaut, gemessen an der Traufseite) festzusetzen. Die Festsetzung 0.5.1.1 wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	
<p>- <u>Garagendachneigung</u> Die Garagen entlang der Freisinger Straße (nördliches Bauquartier) sind ausschließlich mit einem Satteldach und einer Dachneigung zwischen 28-35 Grad auszubilden.</p> <p><u>Anregung:</u> Die Garagen im südlichen und östlichen Bauquartier sind ausschließlich mit einem Satteldach und einer Dachneigung zwischen 28 – 45° oder als begrüntes Flachdach auszubilden. Überdachte Holzkonstruktionen (Carports)</p>	<p>Den Anregungen wird nachgekommen. Der Plan und die Festsetzungen werden dahingehend überarbeitet.</p>

Beglaubigte Abschrift aus dem Beschlussbuch
 der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Petershausen vom 15.12.2005

<p>sind ebenfalls zulässig.</p> <p><u>Begründung:</u> Flachere Dachneigung der Garagen zulassen, weil bessere Belichtung der Giebelseite des Hauses dadurch möglich.</p>	
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Anregungen der Verwaltung als Festsetzung 0.5.1.1 aufzunehmen und zu korrigieren.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

<p><u>Stellplatzschlüssel:</u> Pro Wohneinheit sind zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen (Festsetzung 0.5.1.5).</p> <p><u>Anregung:</u> Die erforderlichen Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen; die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung werden in den textlichen Festsetzungen übernommen und dargestellt. Die erforderlichen Garagen werden per Planzeichen pro Parzelle nachgewiesen.</p>
<p>Beschluss: Die Festsetzung (0.5.1.5) ist zu ändern und wird wie folgt formuliert: „Die erforderlichen Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen“.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

1.4 e.on Bayern, geantwortet am 29.09.2005

<p>Stellungnahme Die Änderung des Bebauungsplans wird ohne Einwände zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL Kenntnisnahme</p>
<p>Sollten Grundstücke entgegen der bisherigen Planung geteilt und einzeln bebaut werden, sind weitere Maßnahmen der e.on erforderlich, da die Kabellegung auf den ersten Bebauungsplan ausgelegt wurde. Weiterhin sollte bei eventuellen Änderungen der Zufahrten auf die bereits vorhandenen Stromversorgungseinrichtungen Rücksicht genommen werden, da eine Versetzung mit Kosten verbunden ist.</p>	<p>Bei eventuellen Veränderungen im öffentlichen Straßenraum oder Veränderungen von Zufahrtssituationen zu den Grundstücken wird die e.on weiterhin beteiligt. Evtl. entstehende Kosten werden zwischen Gemeinde Petershausen und Erschließungsträger geregelt.</p>
<p>Beschluss: Die E.ON wird im laufenden Verfahren weiterhin beteiligt. Erforderliche Änderungen der Kabellegung werden zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger geregelt (Erschließungsvertrag).</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

1.5 T-Com, geantwortet am 16.09.2005	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsgebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. T-Com bittet um rechtzeitige Information für den Ablauf aller Maßnahmen, damit eine koordinierte Erschließung erfolgen kann.	Kenntnisnahme: Die T-Com wird rechtzeitig von der Gemeinde über das weitere Vorgehen jeweils unterrichtet.
Der Forderung im Punkt 0.7.2, 2. Absatz (Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen) wird nicht zugestimmt, da sich T-Com nach den gesetzlichen Bestimmungen sowohl oberirdische als auch unterirdische Versorgung vorbehält. Deshalb wird angeregt, diese einschränkende Festlegung zu ändern bzw. zu streichen.	Der Anregung kann nachgekommen werden; der 2. Absatz in 0.7.2 wird gestrichen.
Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Streichung des 2. Absatzes in der textlichen Festsetzung 0.7.2.	
Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0	
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, welche fristgerecht abgegeben worden sind.	
2.1 Dachauer Grundverkehrsgesellschaft mbH, Dachau, geantwortet am 18.10.2005	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL
Wir beantragen eine Änderung des o.g. Bebauungsplans gemäß dem Vorschlag „Alternative 1, Bebauung Nordseite“ des Planungsbüros EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH.	Grundsätzlich ist die beantragte Alternative 1 nur in der nordöstlichen Hälfte umsetzbar (nicht im nordwestlichen Bereich!).
Unserer Ansicht nach ist die „Alternative 1“ bzgl. der vorliegenden Untersuchung zur Verkehrsräuschsituation des Büros Steger & Piening vom 15.09.2000 gleichwertig mit der bestehenden Planung. Die „Alternative 1“ (Einzelhäuser mit dazwischen liegenden Doppelgaragen) bildet eine durchgehende Kette, so dass aus schallschutztechnischer Sicht für die dahinter liegende Bebauung kein Nachteil entsteht. Die Abstände der Baukörper zur Straße bleiben unverändert, so dass auch hier keine Verschlechterung eintritt.	Zur weiteren Abwägung und Prüfung wurde diese Alternative auch mit dem LRA Dachau, KBM Renoth, am 24.11.2005 besprochen. Die fachtechnische Stellungnahme des LRA Dachau ist in der Aktennotiz Nr. 8, Ziffer 8.2 dokumentiert.
Die vom Büro EGL vorgeschlagene „Alternative 1“ hat somit auf den Schallschutz keine negative Auswirkung.	Insgesamt wird vom LRA Dachau die bisherige Planung hinsichtlich Flexibilität, Nutzung und Städtebau als besser und angemessener für die Gesamtsituation bewertet, somit kann die Alternative Nr. 1 nicht uneingeschränkt empfohlen werden.
Bezüglich des Tageslichteinfalls und der Belüftungsmöglichkeiten stellt die Ausführung von Einzelhäusern gegenüber den Doppelhäusern jedoch	Weiterhin ist von der Dachauer Grundverkehrsgesellschaft mit einem entsprechenden schallschutztechnischen Nachweis die Gleichwertigkeit dieser Variante schriftlich zu berechnen und nachzuweisen
	Schalltechnische Beurteilung

eine deutliche Verbesserung dar.	für die „Alternative 1 (Vorab-Einschätzung) (Ing.Büro Steger & Piening vom 14.12.2005). Ergebnis: Nur an den schmalen Giebelseiten (geschützte Südostfassade) können Fenster für Schlafzimmer und Kinderzimmer angeordnet werden. Es sollten längere Südostfassaden (lärmabgewandt) entstehen, zu denen hin man empfindliche Räume auch ohne Schallschutzmaßnahmen orientieren kann.
Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der „Alternative 1“ <u>nicht</u> zu. Aus städtebaulicher Sicht und aus schalltechnischer Beurteilung wird die „Alternative 1“ abgelehnt.	
Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0	
2.2 Schuster Anita und Anton, Jetzendorf, geantwortet am 06.09.2005	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL
Die Familie Schuster, Jetzendorf, wurde als Eigentümer der Flur Nr. 1700/6 am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert.	Kenntnisnahme
Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis.	
Kein Abstimmungsergebnis	

2.3 Nilsson Beate und Gustav, geantwortet am 19.10.2005	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL
- Die Parzellen Nr. 26 a und b sind mit einem Doppelhaus geplant, beabsichtigt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses.	Mit der festgelegten Änderung (sowohl Einfamilien- als auch Doppelhausnutzung) kann dieser Absicht nachgekommen werden
- Im Norden (26a) ist eine Einzelgarage an die Giebelseite des Hauses beabsichtigt.	Siehe hierzu Stellungnahme Gemeindeverwaltung Petershausen, südliches Bauquartier. Durch die Darstellung der durchgehenden Bauräume für die Garagen kann dieser Anregung nachgekommen werden
- Im Süden (26b) ist an der Straße an der Grundstücksgrenze zum Weg ein offener Stellplatz beabsichtigt.	dto.
Hinweis: Sämtliche Veränderungen im Straßenraum werden von den Antragstellern getragen.	Siehe Abwägung oben zu Verkehrsinseln:
- Die geplante Wandhöhe mit 3,60 m (bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 42 – 45 Grad) wird mit einer Wandhöhe von 4.00 m beantragt (gemessen von OK FB im EG bis Außenkante Dachhaut,	Siehe oben. Eine Erhöhung der Wandhöhen auf max. 3,80 m wird im Entwurf vorgenommen. Aus städtebaulicher Sicht ist aufgrund der vergrößerten Bauräume eine Wandhöhe von

gemessen an der Traufseite).	4 m nicht vertretbar.
Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Anregungen werden teilweise im Entwurf aufgegriffen.	
Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0	
2.4 Bernd Wunderlich, Architekt, Petershausen, geantwortet am 06.10.2005	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL
Aus dem Diskussionsbeitrag werden die wesentlichen Anregungen zusammengefasst:	
- Die neue Fassung des BBP in der bestehenden Nachbarschaft werden insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Baumassen kritisch beurteilt.	Ziel der Neufassung des BBP war insbesondere eine deutliche Erhöhung der Flexibilität und Attraktivität in den Gestaltungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Einhaltung des bisherigen städtebaulichen Gesamtkontextes. Die zukünftig möglichen Baumassen sind insgesamt verträglich konzipiert und gestaltet. Dieser Aspekt wurde im Vorfeld der Planung intensiv mit dem Landratsamt Dachau auf seine Verträglichkeit hin abgestimmt.
- Das Bauquartier im Nordwesten entlang der Freisinger Straße wird generell als sehr schwierig beurteilt. Der Verfasser konzertiert, dass es hier nach Feststehen der Erschließungsmaßnahmen schwer ist, attraktivere und damit verkäufliche Haus- und Grundrisskonzepte anzubieten. Er regt jedoch an, über mögliche Alternativen noch einmal nachzudenken. Die Erhöhung des Baurechts (größere Grundfläche, Wandhöhe, geringere Dachneigung) stellen für den Verfasser keine Ansätze zur Lösung dieser Problematik dar. Diese Änderungen an den Gebäudeproportionen werden im Sinne eines einheitlichen positiven städtebaulichen Erscheinungsbildes kritisch gewürdigt.	Das nördliche Bauquartier ist das städtebaulich Schwierigste im gesamten Planungsumgriff. Ein prinzipiell neuer oder gänzlich verschiedener Planungsansatz ist aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung, Parzellierung, den bestehenden Bauten im mittigen Baufeld und der Lärmschutzsituation entlang der Freisinger Straße nicht realisierbar. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Erhöhung des Baurechts sind städtebaulich maßvoll und bringen für die Situation eine größere Gestaltungsflexibilität und Ausnutzung des Baugrunds. Diese Erhöhung des Baurechts wurde vom Landratsamt Dachau positiv gewürdigt.
- Positiv wird die Auflockerung scheinbar traditionell begründeter Festschreibung wie z.B. annehmbarere Gaubenbreiten und –abstände, sowie größere Dachüberstände und Dachaufbauten wie z.B. Giebel u.ä. gewertet.	Kenntnisnahme
- Die oberste Häuserreihe im Südquartier unterhalb des Waldes wird als zu massiv bewertet. Weiterhin wird das einzeln stehende Haus quer zu den Übrigen in der obersten Reihe kritisch gewürdigt.	In Anbetracht der sehr großen Grundstücke sind die ausgewiesenen Bauräume für Einfamilien- und Doppelhausnutzung als städtebaulich verträglich und adäquat einzustufen.

	Wegen des Bestands (Parzellen Nr. 29, 30) und der bisherigen Erschließung und Parzellierung sind einige Grundstücke so geschnitten, dass ein Wechsel in der Firstrichtung notwendig wird. Da dies nur auf wenige Teilbereiche beschränkt ist, ist dies aus städtebaulicher Sicht in der Gesamtabwicklung vertretbar; dies wurde ebenso nicht vom Landratsamt Dachau problematisiert.
- Zur Verbesserung der Abflusssituation des Niederschlagswassers auf den hängigen Flächen werden folgende Anregungen getroffen: - Gestattung flacher Gründächer über Kfz-Stellplätzen wird begrüßt. - Um die Geschwindigkeit des Wasserabflusses zu reduzieren sollten Hangflächen geradezu vermieden werden und durch terrassierte Bereiche mit geringer Neigung ersetzt werden. Diese sind aus landschaftsplanerischer Sicht weitaus attraktiver und auch besser nutzbar.	Kenntnisnahme Eine Geländemodellierung und Terrassierung innerhalb der Grundstücke ist prinzipiell möglich und nicht ausgeschlossen. Lediglich an den Grundstücksgrenzen zu den Straßenräumen und den talseitigen Grenzverläufen sind keine Aufschüttungen oder Mauern zulässig.
Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis. Eine Änderung des Entwurfs ist hierzu nicht veranlasst. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0	

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem BBP-Entwurf mit den o.g. beschlossenen Änderungen zu. Die beschlossenen Änderungen sind vom Planungsbüro in den BBP „Wendelstein IV – 1. Änderung“ als Festsetzungen einzuarbeiten. Die überarbeitete Fassung erhält das Datum 15.12.2005.

Die erneute Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

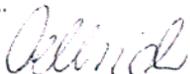
Für den Beschluss: 9 Stimmen
Gegen den Beschluss: 0 Stimmen

Gesamtzahl der Mitglieder: 09
Anwesend und stimmberechtigt: 09

Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt.

Petershausen, den 10. Januar 2006
GEMEINDE PETERSHAUSEN

I.A.



Oellrich

TOP 4

1. Änderung des Bebauungsplans „Wendelstein IV“; Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der privaten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 30.06.2005 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wendelstein IV“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Der Bau- und Umweltausschuss stimmte am 07.07.2005 dem BBP „Wendelstein IV – 1. Änderung“ in der Fassung vom 04.07.2005 zu (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig in der Zeit vom 05.09.05 bis 06.10.05 (verlängert bis 20.10.05) durchgeführt.

Die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum BBP wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.12.05 behandelt und abgewogen.

Die erneute 2. Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.02.2006 bis 22.03.2006 (verlängert bis 28.03.2006) durchgeführt. Auf den Sachverhalt vom 30.06.05 und 07.07.05 sowie 15.12.05 wird verwiesen.

Folgende Stellungnahmen wurden fristgerecht abgegeben:

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben oder nicht geantwortet:

- Deutsche Telekom AG

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch ohne Einwände oder Änderungshinweise:

- Gemeinde Petershausen – Bauamt, geantwortet am 20.03.2006
- Eigenbetrieb der Gemeinde Petershausen, geantwortet am 21.03.2006
- E.ON Bayern, geantwortet am 16.03.2006

1 Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:

1.1 Landratsamt Dachau – Fachbereich rechtliche Belange –, geantwortet am 23.03.2006

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL
- Ziffer 3.3 der planlichen Festsetzungen und Ziffer 0.3.1 der Festsetzungen durch Text: Bei der Zeile entlang der Freisinger Straße handelt es sich nicht um eine „geschlossene“, sondern um eine „abweichende“ (Kettenbauweise: Haus, Garage, Haus, etc.) Bauweise.	- Der Anregung wird nachgekommen; die Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt folgender Änderung zu:
 In Ziffer 3.3 (Planliche Festsetzung) ist der Buchstabe „g“ (geschlossene Bauweise) in „a“
 (abweichende Bauweise) zu ändern.
 Die textliche Festsetzung im Bebauungslageplan ist ebenfalls von „g“ in „a“ zu ändern.

In Ziffer 0.3.1 (Textliche Festsetzung) ist das Wort „geschlossene“ in „abweichende“
 Bauweise (Kettenbauweise: Haus, Garage, Haus etc.) zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 8 Stimmen

Gegen den Beschluss: 0 Stimmen

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, welche fristgerecht abgegeben worden sind.	
2.1 Dachauer Grundverkehrsgesellschaft mbH, Dachau, geantwortet am 17.03.2006	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL
Es wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben.	Kenntnisnahme
Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis.	
Kein Abstimmungsergebnis	
2.2 Frau und Herr Nilsson Beate und Gustav, geantwortet am 22.03.2006 per Email	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag – Planungsbüro EGL
Die Anregungen betreffen die Parzellen für Häuser mit 45° Dachneigung:	
1. Wandhöhe Die jetzt vorgesehene Wandhöhe von 3,8 m ergibt einen Kniestock von etwa 70 cm. Erst ab ca. 130 – 140 cm Kniestockhöhe ist es praktisch ein Bett gegen die Wand zu stellen. Dies bedeutet dass auf jeder Traufseite des Hauses ein ca. 70 cm breiter Streifen „unnötig“ gebaut wird. Für ein normales Einfamilienhaus ergibt das insgesamt 15 – 16 m ² unnötig bebaute und versiegelte Bodenfläche, über 3 Stockwerke gerechnet sogar ca. 45 - 50m ² unnötig bebaute Fläche die die Baukosten unnötig steigern und den Verkauf der Grundstücke erschwert.	In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.12.2005 wurde eine Erhöhung der Wandhöhen von 3,60 m auf 3,80 m beschlossen. Diese Erhöhung und die sich dadurch ebenfalls ergebende Aufhöhung des Kniestocks ist städtebaulich noch vertretbar und wird in dieser Höhe vom LRA Dachau akzeptiert. Die Firsthöhe der Häuser würde sich zwar durch den Vorschlag nicht wesentlich ändern, jedoch ändert sich die räumlich wirksame Erhöhung der Traufhöhe der Gebäude schon wesentlich und ist aus städtebaulicher Sicht kritisch zu würdigen.
Vorschlag: Mit höherem Kniestock können die Häuser schmaler gebaut werden und trotzdem die gleiche Wohnfläche bieten. Deshalb schlagen wir folgende Regelung für die Wandhöhe der Häuser mit 45 Grad Dachneigung vor: Das Haus ist bis zu 10 m tief – max. Wandhöhe 4,8 m. Das Haus ist mehr als 10 m bis zu 11 m tief –	Das LRA Dachau legt die Wandhöhe (Kniestockhöhe) sehr restriktiv aus, die hier vorgeschlagenen Kniestockhöhen haben aus städtebaulichen Gesichtspunkten keine Aussicht auf Genehmigung durch den Kreisbaumeister. Die bisherigen Festsetzungen berücksichtigen diesen Aspekt. Die Forderung kann deshalb nicht umgesetzt

<p>max. Wandhöhe 4,3 m. Das Haus ist mehr als 11 m bis zu 12 m tief – max. Wandhöhe 3,8 m.</p> <p><u>Vorteile:</u> Umweltfreundlicheres Bauen durch kleinere bebaute Fläche. Die maximale Firsthöhe von 9,8 m bleibt erhalten. Attraktivere Grundstücke durch niedrigere Baukosten für die gleiche nutzbare Wohnfläche – mehr Einnahmen für die Gemeinde. Keine wesentliche Einwirkungen auf das Straßenbild da die Häuser nicht höher werden.</p>	<p>erden und ist abzulehnen.</p>
---	----------------------------------

<p><u>2. Zwerchgiebel</u> Ein zweiter Weg trotz Dachschrägen und niedrigem Kniestock vernünftige Zimmer im DG zu bekommen ist ein Zwerchgiebel zu bauen. Dies ist besonders wichtig bei einem Doppelhaus wo es nur eine Giebelseite mit Fenstern gibt. Allerdings ist der jetzige Vorschlag zu einschränkend um Zwerchgiebel als ein wirkungsvolles Instrument nutzen zu können.</p> <p>Vorschlag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Erlaubte Zwerchgiebeln mit einer Breite von der halben Fassadenbreite bei Doppelhäusern. Das ergibt eine Zwerchgiebelbreite von max. 4,25 m bei jetziger max. Hausbreite für eine Doppelhaushälfte bei 8,5 m. 2) Erlaubte Wandhöhe von 5 m für den Zwerchgiebel, so dass es möglich ist einen Raum mit Stehhöhe unter dem Zwerchgiebeldach zu bauen. 	<p>Die Möglichkeit von Zwerchgiebeln war im bisher rechtsgültigen BBP gänzlich ausgeschlossen.</p> <p>Die Aufnahme von Zwerchgiebeln in der 1. Änderung des Bebauungsplans und der dort festgesetzten Dimensionierung stellt einen wesentlichen Beitrag zur Flexibilität der Gestaltung dar und ist hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit auch so mit den Fachbehörden abgestimmt und akzeptiert.</p> <p>Der Vorschlag zur Verbreiterung der Zwerchgiebel ist aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht problematisch.</p> <p>Weiterhin werden von den Fachbehörden Zwerchgiebel in der hier vorgeschlagenen Breite ebenso problematisiert und abgelehnt.</p>
--	---

<p><u>Vorteile:</u> Wieder umweltfreundlicheres Bauen durch schmalere Häuser für eine gleiche Wohnfläche. Attraktivere Grundstücke durch niedrigere Baukosten für die gleiche Wohnfläche – schneller mehr Einnahmen für die Gemeinde.</p>	<p>Die Forderung kann deshalb nicht umgesetzt werden und ist abzulehnen.</p>
--	---

<p><u>Beschluss:</u> Der Bau- und Umweltausschuss wägt die Änderungsvorschläge wie oben erläutert ab und stimmt den Änderungsvorschlägen <u>nicht</u> zu. Die Anregungen werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen abgelehnt.</p> <p>Abstimmungsergebnis Für den Beschluss: 8 Stimmen Gegen den Beschluss: 0 Stimmen</p>	
--	--

Beglaubigte Abschrift aus dem Beschlussbuch
der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Petershausen vom 06.04.2006

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem BBP-Entwurf „Wendelstein IV - 1. Änderung“ mit den o. g. beschlossenen Änderungen zu. Die beschlossenen Änderungen sind vom Planungsbüro in den BBP „Wendelstein IV - 1. Änderung“ als Festsetzungen einzuarbeiten. Die überarbeitete Fassung erhält das Datum 06.04.2006.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Bebauungsplan „Wendelstein IV - 1. Änderung“ in der überarbeiteten Fassung mit dem Datum 06.04.2006 als Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis

Für den Beschluss: 8 Stimmen

Gegen den Beschluss: 0 Stimmen

Gesamtzahl der Mitglieder: 09

Anwesend und stimmberechtigt: 08

Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt.

Petershausen, den 20. April 2006

GEMEINDE PETERSHAUSEN

I.A.



Oellrich

Beglaubigte Abschrift aus dem Beschlussbuch
der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Petershausen vom 27.04.2006

TOP 3

1. Änderung des Bebauungsplans „Wendelstein IV“; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 30.06.2005 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wendelstein IV“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss).
Der Bau- und Umweltausschuss stimmte am 07.07.2005 dem BBP „Wendelstein IV – 1. Änderung“ in der Fassung vom 04.07.2005 zu (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig in der Zeit vom 05.09.05 bis 06.10.05 durchgeführt.
Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Frist bis zum 20.10.05 verlängert.
Die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum BBP-Entwurf wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.12.05 behandelt und abgewogen.
Die erneute 2. Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.02.06 bis 22.03.06 durchgeführt.
Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Frist bis zum 28.03.06 verlängert.
Die erneute 2. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum BBP-Entwurf wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.04.06 behandelt und abgewogen.
Der Bau- und Umweltausschuss stimmte am 06.04.06 dem BBP-Entwurf „Wendelstein IV – 1. Änderung“ mit den beschlossenen Änderungen zu.
Die beschlossenen Änderungen sind vom Planungsbüro in den BBP „Wendelstein IV – 1. Änderung“ als Festsetzungen einzuarbeiten.
Die überarbeitete Fassung erhält das Datum 06.04.2006.
Der Bau- und Umweltausschuss empfahl dem Gemeinderat am 06.04.06, den Bebauungsplan „Wendelstein IV - 1. Änderung“ in der überarbeiteten Fassung mit dem Datum 06.04.2006, als Satzung zu beschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat macht sich die Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses vom 07.07.05, 15.12.05 und 06.04.06 zu eigen und stimmt auch dem Beschluss vom 06.04.06 mit den getroffenen Abwägungen zu.
Der Gemeinderat Petershausen beschließt den Bebauungsplan „Wendelstein IV - 1. Änderung“ in der Fassung vom 06.04.2006 mit den dort genannten Änderungen und Ergänzungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss:	16 Stimmen
Gegen den Beschluss:	0 Stimmen

Gesamtzahl der Mitglieder:	21
Anwesend und stimmberechtigt:	16

Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt.

Petershausen, den 24. Mai 2006
GEMEINDE PETERSHAUSEN

I.A.



Oellrich