

4. BEGRÜNDUNG

4.1 Anlass und Ziel der Planung

Das überplante Gebiet soll Bauflächen für die Entwicklung der Gemeinde bereitstellen.

Die Gemeinde ist Eigentümer des überplanten Grundstücks.

Eine effiziente Erschließung soll gewährleistet werden.

4.2 Planungsgrundlagen

Das überplante Gebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

4.3 Bestand

Das überplante Gebiet liegt im Ortsteil Kollbach und überplant teilweise einen Außenbereich im Innenbereich.

Es wird begrenzt :

Im Norden : freies Grundstück, im FNP als sonstige Grünfläche (Obstgarten) ausgewiesen

Im Nordosten : Bestehende Bebauung, im FNP als MD ausgewiesen

Im Südosten : Bestehende Bebauung, Bebauungsplan "Schulstraße- Kollbach"

Im Westen : Kreisstraße DAH 10, landwirtschaftlich genutzte Fläche, Außenbereich.

4.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Südenstraße zur Rettenbacher Str. (DAH 10) und die Schulstraße.

Kanal- und Wasseranschluss sind als Erweiterung des gemeindlichen Netzes möglich. Die Kosten sind erschließungsbeitragsfähig.

4.5 Lärmimmissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Südenstraße“ der Gemeinde Petershausen wurde das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH, Bericht Nr. 2011/B2/pie vom 28.07.2006 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Tagsüber wird an allen Gebäuden der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrsgeräuschemissionen, die im Wesentlichen von der westlich gelegenen Kr DAH 10 (Rettenbacher Straße) ausgehen, eingehalten oder nur geringfügig (um weniger als 2dB(A)) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV von tagsüber 59 dB(A) wird überall eingehalten.

Die Verkehrsgeräusche überschreiten nur nachts an den westlichen Gebäuden an den Fassaden mit Sichtverbindung zur Straße den schalltechnischen Orientierungswert von 45 dB(A).

Bei einer höchsten Geräuschbelastung von knapp 51 dB(A) sind trotz der Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von §1Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt, weil der Immissionsgrenzwert nachts von 54 dB(A) für Dorf- und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenso möglich ist, nicht überschritten wird.

Die am stärksten belasteten Wohnhausfassaden der westlichen Baureihe befinden sich im Lärmpegelbereich II nach Tabelle 8 der DIN 4109. Im Lärmpegelbereich II beträgt das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,res} = 30$ dB. Dieses Schalldämm-Maß wird von allen herkömmlichen Bauweisen erfüllt, so dass diesbezüglich Festsetzungen nicht erforderlich sind.

4.6 Begrünung, Einbindung in die Ortslage und Landschaft

Ziel der Grünordnung ist die Sicherung des wertvollen Hangaufwuchses, die Gliederung des Baugebietes durch kleinkronige Bäume und die grünordnerische Anbindung an die nördlich gelegene Freifläche.

4.7 Eingriffsregelung

Seit dem 01. Januar 2001 gilt in Bayern die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§8a, BNatSchG). Sie ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

4.7.1 Allgemeines

Das Gelände wird zur Zeit nicht genutzt und liegt brach. Der westliche Rand fällt stark nach Westen hin ab. Die Schaffung der vorgeschlagenen Wohnbebauung zieht sehr hohe Versiegelungsmaßnahmen (knapp 50%) nach sich. Ein Ausgleich kann aufgrund der Dichte der Bebauung im Planungsgebiet selbst nicht durchgeführt werden.

4.7.2 Schutzgüter

4.7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet stößt an zwei Seiten (südlich und westlich) auf die Ortslage des Ortsteils Kollbach. Im nördlichen Grenzbereich mündet es in eine Obstbaumwiese. Der östliche Grenzbereich stößt auf einen hochwertigen Baumbestand, der einen Hang mit ca. 5m Höhendifferenz bestockt. Dieser Baumbestand ist von Bedeutung im ansonsten sehr landwirtschaftlich geprägten Umfeld.

Es sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung, keine gesetzlich geschützten Biotope / Lebensräume und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz betroffen.

Der Bereich, in dem die Neubebauung geplant ist, hat eine für das Gebiet geringe Bedeutung und entspricht damit der Kategorie I (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung, Liste 1a, S. 28).

4.7.2.2 Schutzgut Boden

Die im Planungsgebiet kartierten Böden sind als sandiger Lehm bis lehmiger Sand anzusprechen. Die Drainage der Böden ist sehr gut, da der Untergrund aus Schotter und Sanden besteht.

Der Bodentyp hat aufgrund seiner mäßigen Eignung für landwirtschaftliche Nutzungen eine geringe Bedeutung für das Bearbeitungsgebiet (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung, Liste 1b, S. 29).

4.7.2.3 Schutzgut Wasser

Das Bearbeitungsgebiet verfügt vermutlich über einen intakten sehr hohen Grundwasserflurabstand. Tatsächliche Messergebnisse diesbezüglich liegen nicht vor.

Das Gebiet ist leicht vernässt. Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen wäre auf Grund des festgestellten Bodentyps vorhanden, wird aber nicht auftreten, da die Filterwirkung des hohen Flurabstandes sehr gut wirkt.

Die Bedeutung des Gebietes ist als gering einzustufen (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung, Liste 1b, S. 29).

4.7.2.4 Schutzgut Klima

Das Bearbeitungsgebiet ist nahezu eben. Das Gebiet ist als schwach durchlüftet im Randbereich von Luftaustauschbahnen einzustufen. Zur Zeit versorgt es die angrenzenden Wohnbereiche mit Kaltluft, da es im direkten Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Freifläche zu sehen ist.

Die Bedeutung des Gebietes ist als mittel einzustufen (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung, Liste 1b, S. 29).

4.7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet weist in der Ortslage mit dem hohen Baumbestand im Westen und der nördlich angrenzenden extensiv genutzten Freifläche einen wertvollen Bestand auf. Die Hangbegrünung und die Freifläche sind für sich genommen wertvolle Biotope die einen positiven Aspekt im sonst eher strukturschwachen Umfeld bieten.

Die Bedeutung des Gebietes ist als mittel einzustufen (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung, Liste 1b, S. 29).

4.7.3 Zusammenfassung

Aufgrund der oben genannten Ausführungen hat das Bearbeitungsgebiet eine geringe Bedeutung für die untersuchten Schutzgüter.

Damit ist das Gebiet insgesamt in die Kategorie I, Unterer Wert einzustufen (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung, Liste 1a, S. 29).

4.7.4 Kompensationsbedarf

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird der zu erwartende Eingriff flächenmäßig berechnet und der Schwere des Eingriffs, die sich durch die Bedeutung für die untersuchten Schutzgüter darstellt, gegenübergestellt.

Anhand einer Matrix, können die Kompensationsfaktoren festgestellt werden (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung, Abb. 7, S. 13).

Nicht das gesamte Bearbeitungsgebiet ist von den Eingriffen betroffen und ist deshalb in seiner Quadratmeterzahl nicht voll zu rechnen. Anzurechnen ist nicht der überplante Hang zur Rettenbacher Straße. Die anzurechnende Fläche beträgt 4.600m². Der Kompensationsbedarf ist relativ hoch, da aufgrund der Dichte der geplanten Bebauung und die zu erwartenden Bautypen nur geringe Möglichkeiten bieten, durch planerische Vorgaben den Kompensationsfaktor zu senken.

4.7.4.1 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die oben benannte Teilfläche ist 4.600m² groß. Die vorhandene GRZ ist größer als 0,35.

Daher ist für die Ermittlung des Faktors das Feld A, *hoher Versiegelungsgrad* anzuwenden.

Die vorgesehene Planung erweitert überbaute und versiegelte Flächen auf insgesamt 2.318m². Die GRZ Planung beträgt 0,49.
Der Kompensationsfaktor für die Planung beträgt 0,52.

Schutzgut	Einstufung	Faktor	Faktor
		aufgrund Bewertung reduziert auf	
Schutzgut Arten und Lebensräume	Typ A, Kategorie I, unterer Wert	0,3	0,3
Boden	Typ A, Kategorie II, unterer Wert	0,8	0,8
Wasser	Typ A, Kategorie II, unterer Wert	0,8	0,5
Klima	Typ A, Kategorie I, oberer Wert	0,3	0,3
Landschaftsbild	Typ A, Kategorie I , unterer Wert	0,6	0,6
			0,52

Ausgleichbedarf: 2318 x 0,52 = 1205,36m2

Ausgleichbedarf: 2.318 x 0,52 = 1205,36m².

Es müssen insgesamt ca. 1.200m² ausgeglichen werden.

Innerhalb des Geltungsbereich des Planungsgebietes können nur kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt werden.
Zur Kompensationsminderung gehören Gründächer auf Garagen und die Versickerung der Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Um den Ausgleich herstellen zu können, muss vollständig auf das Ökokonto der Gemeinde zurückgegriffen werden, bzw. eine Ausgleichsmaßnahme an einem anderen Ort ausgeführt werden.

4.8 Pflanzlisten

Pflanzstandorte der Bäume 2. Ordnung sind beizubehalten. Aus Gründen der Detailplanung können sie um bis zu 5m verschoben werden.

Bäume 2. Ordnung, Stammumfang 14/16

- Feld-Ahorn

Vogelkirsche

Eberesche

Wildbirne

Speierling
- (Acer campestre)

(Prunus avium)

(Sorbus aucuparia)

(Pyrus communis)

(Sorbus domestica)

- Hecken:

Hainbuche

Liguster

Kornelkirsche
- (Carpinus betulus)

(Ligustrum vulgare)

(Cornus mas)

4.9 Statistik

Flächen	circa	%
Geltungsbereich , überplante Fläche	4915 qm	100
Erschließungsfläche: Straße Verbreiterung Schulstraße	522 qm 63 qm	12
Böschung (zu Nettobaulandfläche)	235 qm	
Nettobaulandfläche	4330 qm	88

Personen		
Parzellenanzahl maximal	11	
Wohneinheiten geschätzt	20	
Zu erwartender Einwohnerzuwachs je nach Realisierung	3 je WE	gesamt 60



5. Übersichtsplan
Flächennutzungsplan

M 1 : 5000



Rettenbacher Straße (Kr DAH 10)

Flur Nr. 607/2
Gmk. Kollbach
4844 qm

Flur Nr. 599/1TF
Gmk. Kollbach
70 qm

Bebauungsplan Südenstraße Kollbach

6. BESTANDSPAN 02.11.2006

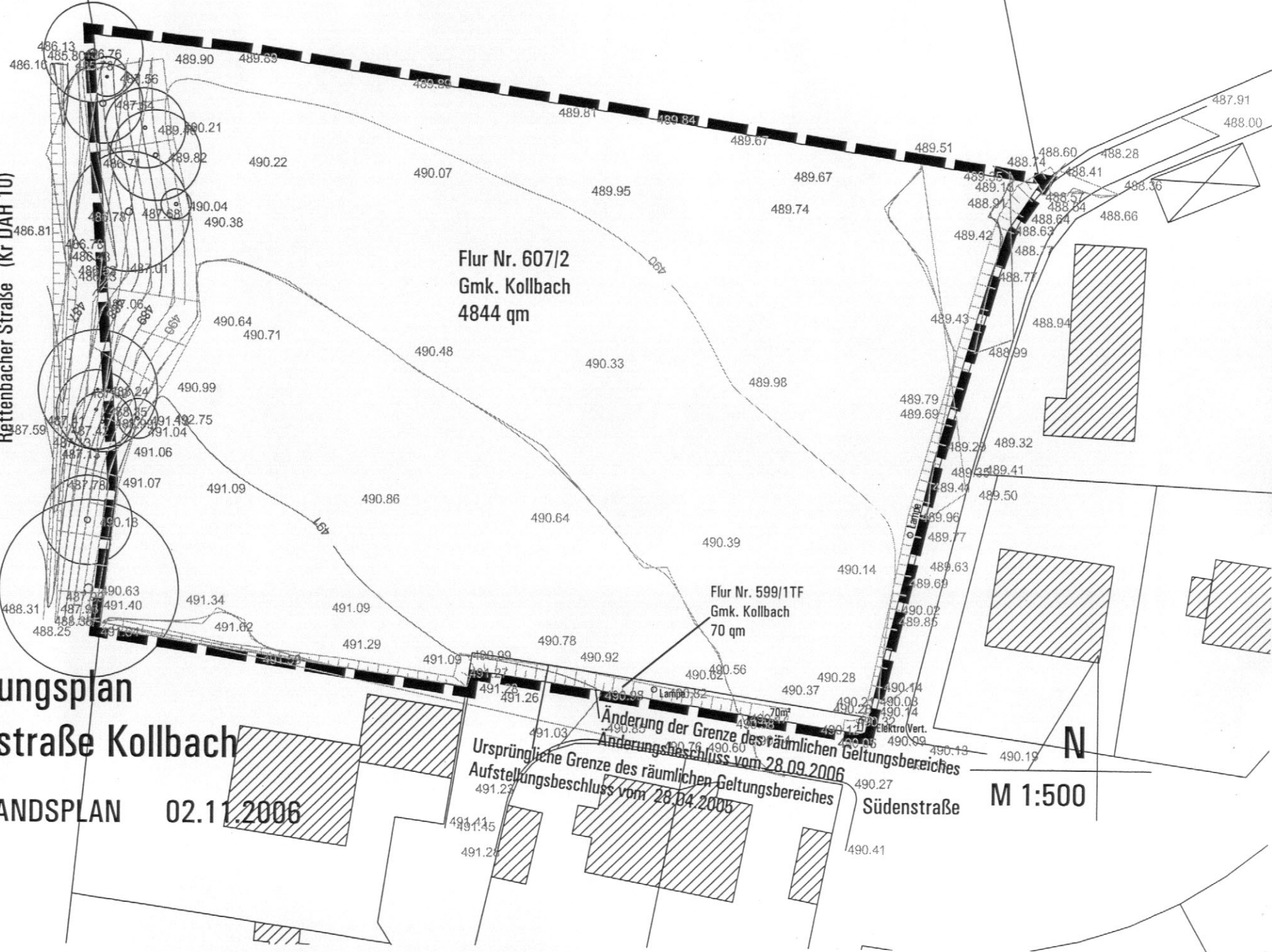
Ursprüngliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2005

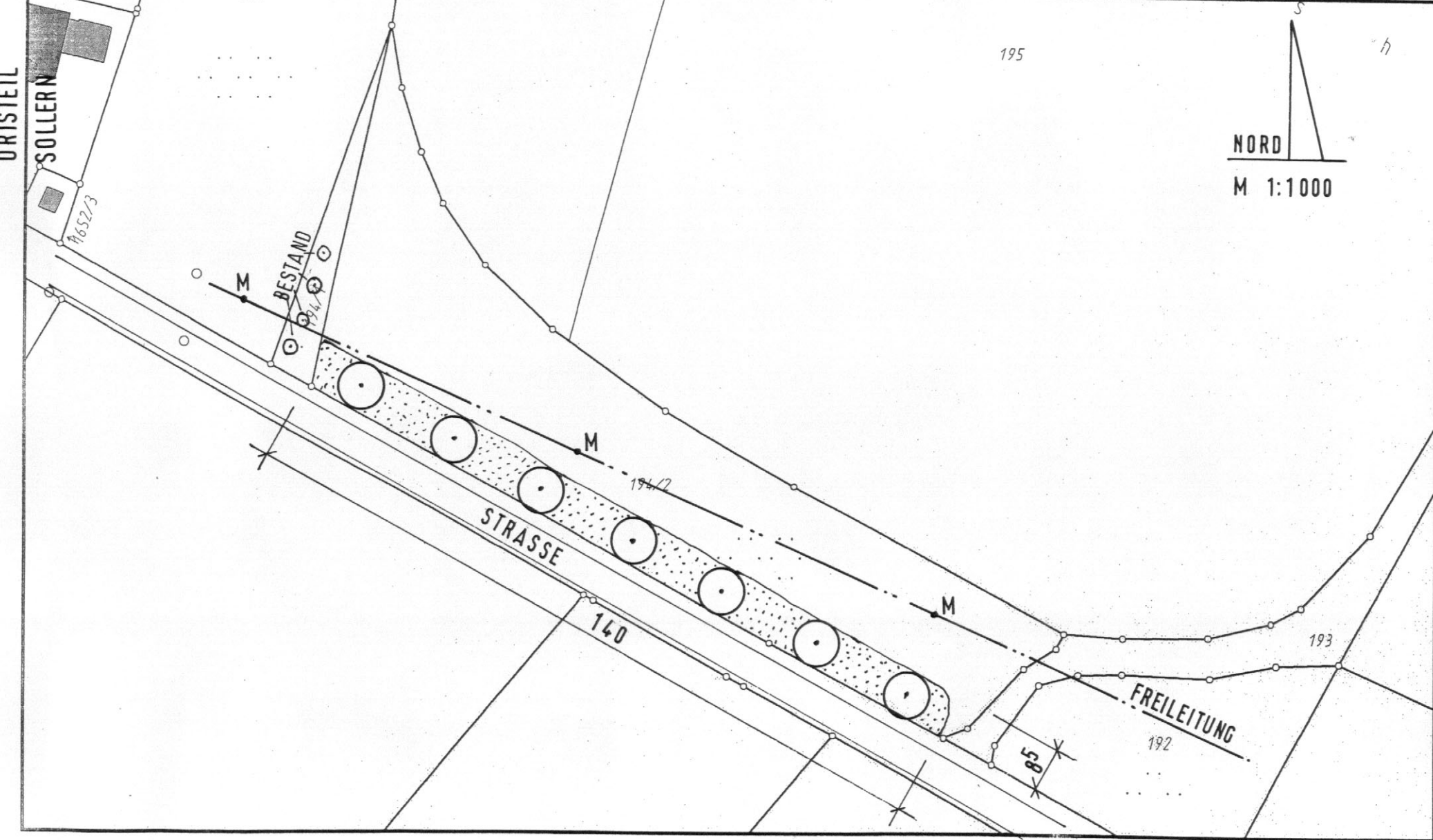
Änderung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Änderungsbeschluss vom 28.09.2006

Südenstraße

M 1:500

N





8. UMWELTBERICHT

8.1 Beschreibung des Planungsvorhabens

Im Ortsteil Kollbach der Gemeinde Petershausen beabsichtigt die Gemeinde einen Bebauungsplan „Südenstraße“ auf dem Grundstück Nr. 607/2 aufzustellen.

Das Planungsgebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Geplant sind Einzel und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen.

Der Gesamtumfang der Bebauungsplanfläche beträgt ca. 4915m². Darin ist eine Böschung zur DAH 10 (Rettenbacher Str.) mit ca. 300m² Grundfläche enthalten. Die bebaubaren Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 1376m². Die Flächen für den öffentlichen und privaten Straßenraum (Zufahrten) haben eine Größe von ca. 940 m².

8.2 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich in dörflich ländlicher Umgebung.

Der Entwurf gliedert sich östlich und südlich an eine bestehende Bebauung mit ähnlicher städtebaulicher Dichte und Struktur an. Nordöstlich angrenzend befindet sich eine Hofstelle deren Struktur in die dörfliche Struktur Kollbachs überleitet. Nördlich des Gebietes befindet sich eine Freifläche. Diese Fläche wird zur Zeit nicht genutzt und liegt brach.

Auf der Grenze zur nördlich gelegenen Freifläche befindet sich ein Eschenaufwuchs, der aus mehreren gut entwickelten Jungbäumen besteht. Hinter dieser Freifläche wiederum grenzen die Obstgärten der älteren Wohn- und Wirtschaftsgebäude Kollbachs an.

Westlich befindet sich eine stark begrünte und mit Hochstämmen bestockte Hangkante zur ca. 5m tiefer liegenden Kreisstrasse.

Das Planungsgebiet selbst ist zur Zeit unbewirtschaftetes Grünland.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird weiteres Bauland geschaffen, das durch seine Dichte einerseits hohe Versiegelung mit sich führt und andererseits Flächenverbrauch in der Landschaft mindert.

8.3 Planerische Vorgaben

Aussagen zur Grünordnung sind in erster Linie aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan abzuleiten. In dem jetzt vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf der überplanten Fläche die Voraussetzung für Wohnnutzung geschaffen. Bisher war diese Fläche als Obstgarten im Landschaftsplan eingetragen. Nach einem Feuerbrandbefall im Jahr 1998 musste nach einer Verordnung des Landratsamtes Dachau der gesamte Bestand gerodet werden. Seit dem liegt die zu überplanende Fläche und die nördlich angrenzende Fläche brach.

Eine landschaftliche Besonderheit ist der tangierende Böschungsabschnitt zwischen Planungsgebiet und Rettenbacher Strasse. Die in diesem Abschnitt abfallende Rettenbacher Strasse schneidet sich wie in einem breiten Hohlweg in das Gelände ein und wird von nennenswertem Baumbestand zu beiden Hangseiten gesäumt. Dieser Baumbestand ist auf der westlichen Straßenseite bereits im Landschaftsplan als erhaltenswerter Baumbestand eingetragen.

8.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.4.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie und Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im „Hügelland zwischen Glonn und Amper“, südlich des Glonn Tales. Entstehungsgeschichtlich ist die Schichtung der Eiszeit im tieferen Untergrund abzulesen. Über einer Schotterlage haben sich feinere Materialien wie Sand und Löss abgelagert. Hieraus entwickelte sich dann der lehm- und sandhaltige Oberboden („Braunerde“). Aufgrund dieser Schichtung ist der anstehende Boden sehr durchlässig. Unter anderem ist auch der Grundwasserflurabstand aus diesem Grund sehr hoch. Die Art der Schichtung hat gleichzeitig eine gute Filterwirkung, sodass vermutlich keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser vordringen können.

8.4.2 Schutzgut Boden

Die im Planungsgebiet kartierten Böden sind als sandiger Lehm bis lehmiger Sand anzusprechen. Die Drainage der Böden ist sehr gut, da der Untergrund aus Schotter und Sanden besteht. Der Bodentyp hat aufgrund seiner mäßigen Eignung für landwirtschaftliche Nutzungen eine geringe Bedeutung für das Bearbeitungsgebiet.

8.4.3 Schutzgut Wasser / Oberflächenwasser

Das Bearbeitungsgebiet verfügt vermutlich über einen intakten sehr hohen Grundwasserflurabstand. Tatsächliche Messergebnisse diesbezüglich liegen nicht vor. Das Gebiet ist leicht vernässt. Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen wäre auf Grund des festgestellten Bodentyps vorhanden, wird aber nicht auftreten, da die Filterwirkung des hohen Flurabstandes sehr gut wirkt. Die Bedeutung des Gebietes in Bezug auf den Untersuchungsbereich „Wasser“ ist als gering einzustufen.

8.4.4 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Das Planungsgebiet stößt an zwei Seiten (südlich und westlich) auf die Ortslage des Ortsteils Kollbach. Im nördlichen Grenzbereich mündet es in eine Obstbaumwiese. Der westliche Grenzbereich stößt auf einen hochwertigen Baumbestand, der einen Hang mit ca. 5m Höhendifferenz bestockt. Dieser Baumbestand ist von Bedeutung im ansonsten sehr landwirtschaftlich geprägten Umfeld. Weiterhin befindet sich direkt auf der Nordgrenze ein erhaltenswerter Eschenaufwuchs, der eine Vernetzung zwischen Hang und östlicher Ortslage aufbaut. Es sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung, keine gesetzlich geschützten Biotope / Lebensräume und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz durch die Planung betroffen. Der Bereich in dem die Neubebauung geplant ist, hat eine für das Gebiet in Bezug auf den Untersuchungsbereich „Arten- und Lebensräume“ geringe Bedeutung.

8.4.5 Schutzgut Luft/Klima

Das Bearbeitungsgebiet ist mit Ausnahme der Böschung nahezu eben. Das Gebiet ist als schwach durchlüftet im Randbereich von Luftaustauschbahnen einzustufen. Zur Zeit versorgt es die angrenzenden Wohnbereiche mit Kaltluft, da es im direkten Zusammenhang mit der noch intakten Obstwiese zu sehen ist. Der Baumbestand und Unterwuchs im Hangbereich sind selbst Entstehungsgebiet für Kaltluft, die die unterhalb liegenden Wohnbereiche mit Kaltluft versorgen. Die Bedeutung des Gebietes in Bezug auf den Untersuchungsbereich „Luft / Klima“ ist als mittel einzustufen.

8.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet weist in der Ortslage mit dem hohen Baumbestand im Westen und den nördlich angrenzenden Streuobststrukturen einen wertvollen Bestand auf. Die Hangbegrünung im Zusammenhang mit dem Baumbestand westlich der Rettenbacher Strasse und die Obstbaumwiese sind für sich genommen wertvolle Biotope, die einen positiven Aspekt im sonst eher strukturschwachen Umfeld bieten. Die Bedeutung des Gebietes in Bezug auf den Untersuchungsbereich „Landschaftsbild“ ist als mittel einzustufen.

8.4.7 Schutzgut Erholung / Denkmalschutz

Das Bearbeitungsgebiet liegt am Rand der historisch gewachsenen Ortsstruktur Kollbachs. Der Übergangsbereich zu dieser dörflichen Struktur mit zum Teil großen Hofstellen und Obstgärten befindet sich am östlichen und nördlichen Rand des Planungsgebietes. Leider besitzen die Hofstellen nicht die ausreichende Wertigkeit, um den Schutzstatus Denkmal zu erhalten. Weiterhin gibt es keine Satzung, die das Gebiet oder dessen Struktur schützen würde. Das Planungsgebiet selbst ist von Bebauung frei. Es liegt nicht in einer häufig frequentierten Wegeverbindung für Fußgänger. Es dient nicht der Erholung. Die Bedeutung des Gebietes in Bezug auf den Untersuchungsbereich „Erholung / Denkmalschutz“ ist als gering einzustufen.

8.4.8 Schutzgut Mensch / Thema Lärm und Schadstoffbelastung

Das Bearbeitungsgebiet ist jahrzehntelang als Streuobstwiese genutzt worden. Seit der Fällung des Obstbaumbestandes 1998 gab es keine weitere Nutzung. Ein Schadstoffeintrag ist vermutlich auszuschließen. Messungen über Schadstoffbelastungen des Bodens liegen nicht vor.

Geruchsbelästigungen können zeitweise durch die landwirtschaftlichen Betriebe und / oder die landwirtschaftliche Nutzung der ca. 50 bis 70m entfernt liegenden Felder auftreten.

Das Thema Lärm wurde durch ein Gutachten hinsichtlich der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass für das geplante Wohngebiet keine weiteren Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Die Bedeutung des Gebietes ist in Bezug auf den Untersuchungsbereich „Lärm und Schadstoffbelastung“ als gering einzustufen.

8. 5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

8.5.1 Schutzgut Boden

Während der Durchführung der Planung sind umfangreiche Erdarbeiten zu erwarten. Beim Abschieben des Oberbodens kann nicht der gesamte Oberboden gelagert, bzw. wiederverwendet werden. Mit einem Verlust von Oberboden auf der Fläche ist zwangsläufig zu rechnen. Weiterhin sind Verdichtungen bis in tiefer gelegene Bodenschichten zu erwarten.

Insgesamt ergibt sich eine dauerhafte Überbauung und Flächenversiegelung, was auf den betroffenen Flächen zum Totalverlust aller Bodenfunktionen führt.

Dauerhafte Bodenverschmutzungen werden sich vermutlich weder während der Bauphase noch nach Fertigstellung der Anlage ergeben.

8.5.2 Schutzgut Grundwasser / Oberflächenwasser

8.5.2.1 Grundwasser

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Grundwasserstand oder Fließrichtung durch die notwendigen Gründungen ist nicht zu befürchten. Durch den hohen Grundwasserflurabstand sind vermutlich auch keine temporären Absenkungen des Grundwassers durchzuführen.

Durch Überbauung und Versiegelung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung unvermeidlich. Dies resultiert aus erhöhtem Abfluss des Oberflächenwassers.

Nicht ausgeschlossen werden kann die künftige Belastung durch Herbizide oder Düngemittel in den Hausgärten.

8.5.2.2 Oberflächenwasser

Durch die hohe Versiegelung ist mit entsprechend hohen Wassermengen, insbesondere bei Starkregenereignissen im Abfluss zu rechnen. Durch die Dichte der Bebauung und die zu erwartende teilweise Versiegelung der Hausgärten, kann Regenwasser nur mit speziellen Maßnahmen zurückgehalten werden.

In den Abflussspitzen ist außerdem mit einer Belastung der nächstgelegenen Vorfluter zu rechnen.

8.5.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die jetzt brach liegende Fläche wird vermutlich einer einschürigen Mahd unterzogen.

Alle Lebewesen, die an diese Bewirtschaftungsform angepasst sind werden auf die nördlich gelegene Fläche zurückgedrängt.

Verlust an Baum- und Gehölzbestand wird es kaum geben, da erhaltenswerter Baumbestand einerseits auf dem nicht überplanten Hangbereich steht, bzw. im nördlichen Grenzbereich während der Bauphase geschützt werden kann.

Voraussichtlich wird es zu einer Beunruhigung wildlebender Tiere im Hangbereich kommen.

Gleichzeitig ist zu erwarten, dass der Hang von den künftigen Gartennutzern unsachgemäß „ausgeholt“ wird und die so frei gewordenen Flächen durch Behelfsaufschüttungen in Gartenland umgewandelt werden.

Mit der Nutzung der Hausgärten ist vermutlich durch das Abkippen von Grünut (Rasenschnitt, Gehölzschnitt) ein erhöhter Nährstoffeintrag im Hang zu erwarten. Auch die Übertragung von Pilzkrankheiten durch befallenes Schnittgut ist nicht ausgeschlossen. Nicht zuletzt ist ein teilweiser radikaler Rückschnitt der Gehölze durch die Gartennutzer an der oberen Hangkante zu befürchten.

8.5.4 Schutzgut Luft / Klima

Durch die Bebauung ergibt sich ein Verlust der bisherigen Kaltluft- und Frischluftproduktion auf den dann versiegelten Flächen. Der Hangbereich wird bei fachgerechter Pflege diese Funktion beibehalten.

8.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Hangbereich wird nicht überplant und bleibt im derzeitigen Zustand erhalten. Damit wird durch die Maßnahme das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

8.5.6 Schutzgüter Erholung Denkmalschutz

Das Gebiet selbst weist keine Erholungsfunktion auf. Denkmalschutzkategorien greifen auf dieser Fläche ebenfalls nicht. Der Status des Gebietes in Bezug auf diesen Untersuchungsbereich bleibt erhalten.

8.5.7 Schutzgut Mensch / Thema Lärm und Schadstoffbelastung

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Bei dieser Nutzung ist nicht von einer Lärm- oder Schadstoffbelastung der angrenzenden Gebiete auszugehen.

8.6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde vermutlich die derzeitige Nutzung in Grünlandnutzung übergehen.

8.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die untersuchten Schutzgüter können infolge der Bebauung der Fläche nicht sämtlich vermieden werden. Folgende Ansatzpunkte können wirkungsvoll nachteilige Auswirkungen verringern:

8.7.1 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Aufbau von Versickerungsanlagen für alle Dachflächen und Aufbau von befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Belägen zur Förderung der Grundwasserneubildung.
Aufbau von begrünten Dachflächen wo möglich, um bei Starkregen Oberflächenwasserabfluss zu puffern.

8.7.2 Schutzgut Boden

Schutz des Oberbodens durch Abschieben vor Baubeginn und Zwischenbegrünung.
Sinnvolle Verwertung des Oberbodens der im Gebiet nicht wieder eingebaut werden kann.
Maßnahmen zur Lockerung des Untergrunds während des Rückbaus der Baustrassen und auf den Nebenflächen, Flächen für Baustelleneinrichtung.

8.7.3 Schutzgut Arten und Lebensräume / Landschaftsbild

Durchgrünung des Wohngebietes mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen
Sicherung der Eschen auf der Nordgrenze
Sicherung des Baumbestandes und Unterwuchs im Hangbereich. Der Hangbereich sollte durch zusätzliche Bepflanzung in einen Zustand gebracht werden, der künftige Pflege auf ein Minimum reduziert. Hierfür ist die richtige Pflanzenauswahl, das Anpflanzen der richtigen Stückzahlen und eine

mindestens einjährige (bzw. bis zum Abschluss der nachfolgenden Vegetationsperiode) Entwicklungspflege notwendig. Die Entwicklungspflege beinhaltet auch den Ersatz ausgefallener Arten. Diese Pflege kann nur von Fachpersonal, nicht von privaten Gartennutzern durchgeführt werden.

Die nicht zu vermeidenden negativen Umweltauswirkungen sollen durch die Gestaltung von Ausgleichsflächen an anderer Stelle durchgeführt werden.

Gemäß der Berechnung zum Kompensationsbedarf ist für das geplante Bauvorhaben eine Ausgleichsfläche von ca. 1200m² notwendig.

8.8 Ökologischer Ausgleich im Ortsteil Sollern

Die Gemeinde Petershausen möchten den ökologischen Ausgleich im Ortsteil Sollern auf dem Flurstück 194/2 durchführen.

Das Flurstück ist ca. 5000m² groß. Es ist im Untergrund vernässt. Im Gelände ist es als langgezogene Mulde zwischen einem südlich gelegenen Straßendamm und der nördlich ansteigenden Feldflur zu erkennen. Es wird zur Zeit als Grünland genutzt. Die Fläche ist im Landschaftsplan mit folgender Signatur eingetragen: „ Seitentäler: Vordringlicher Landschaftspflegebereich für die Entwicklung und Förderung extensiver, landwirtschaftlicher Nutzungsformen.

Vom Naturschutzamt Dachau liegt zu dieser Fläche eine Stellungnahme vor. Kernaussage ist die Öffnung des Grabens, der während der Flurbereinigung verrohrt und drainiert wurde.

8.8.1 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Auf einer am Straßenrand gelegenen Teilfläche des Flurstück wird die Maßnahme durchgeführt. Wünschenswert wäre eine Aufwertung des Landschaftsbildes. Dies kann durch die Anlage einer Baumreihe aus Eschen geschehen. Unter den Eschen wird Landschaftsrasen als Wildwiese angesät. Die dargestellte Fläche wird in eine Extensivpflege überführt.

Der Pflanzabstand beträgt 25m

Die Karte zur geplanten Ausgleichsmaßnahme ist unter Punkt 7 beigelegt.

8.8.2 Pflanzliste der Ausgleichsfläche

Esche (Fraxinus excelsior)

Die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von 14/16, mit Drahtballen und sind mindestens 3 mal verpflanzt.

8.8.3 Pflege der Ausgleichsfläche

Entwicklungspflege der Pflanzung bis zur nächsten abgeschlossenen Vegetationsperiode. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen.

Danach über den Zeitraum von zwei Jahren jährlich mindestens zweimalige Kontrolle der Anpflanzungen.

9. VERFAHRENSHINWEISE

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Petershausen hat am 28.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.08.2006 hat am 14.09.2006 im Rathaus Petershausen stattgefunden. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 25.08.2006 bzw. 30.08.2006 hingewiesen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.08.2006 hat am 14.09.2006 im Rathaus Petershausen stattgefunden (Scoping-Termin). Hierauf wurden die Behörden am 25.08.2006 bzw. 31.08.2006 schriftlich hingewiesen.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der vom Bau- und Umweltausschuss hat am 02.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht in der Fassung vom 02.11.2006 gebilligt.

Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.11.2006 mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 30.12.2006 bis 02.02.2007 stattgefunden.

Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 22.12.2006 hingewiesen.

Behördenbeteiligung (§4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht in der Fassung vom 02.11.2006 hat in der Zeit vom 22.12.2006 bis 02.02.2007 stattgefunden. Hierauf wurden die Behörden am 22.12.2006 schriftlich hingewiesen.

Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Petershausen hat mit Beschluss vom 27.09.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.09.2007 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, 28.09.2007



Elisabeth Kraus, 1. Bürgermeisterin



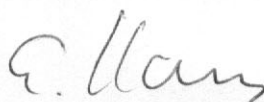
Bekanntmachung (§10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB, sowie der §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, 18.04.2008



Elisabeth Kraus, 1. Bürgermeisterin

