

---

Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Eheäcker“  
Gemeinde Petershausen  
Regierungsbezirk Oberbayern**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB**

---

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Marcel Fath  
Bgm.-Rädler-Straße 3  
85238 Petershausen

---

Auftragnehmer:

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

---

Bearbeiter:

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

25.11.2014

21116-BP-Zusammenfassende-Erklärung-141127.odt

## Inhaltsverzeichnis

1	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>	2
2	<b>Verfahrensablauf</b>	2
3	<b>Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten</b>	3
4	<b>Planungskonzeption</b>	3
5	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	4
6	<b>Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	5

### 1 **ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

Die Erforderlichkeit für die Planung ergibt sich aus konkreten Gewerbeanfragen und der strategisch guten Lage des Gebiets zur BAB 9 und dem Flughafen München. Restliche freie Flächen in bestehenden übrigen Gewerbeflächen sind nicht ausreichend geeignet, bzw. stehen nicht in ausreichendem Maß mehr zur Verfügung. Das neue Gewerbegebiet Eheäcker soll sowohl für örtliche kleinere Betriebe bis hin zu größeren Firmen eine geeignete Plattform bieten. Die Erfordernis begründet sich weiterhin in der detaillierten Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Gewerbestandortes Eheäcker der DSK Stand Mai 2011. Die Umsetzung der Planung soll dabei in 2 bis 3 Bauabschnitten erfolgen.

Der Gemeinderat Petershausen hat in seiner Sitzung vom 26.03.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eheäcker“ Petershausen für die Flurnummer 1009 gefasst und diesen Beschluss am 24.11.2011 um die Flurnummer 1009/04 ergänzt. Der Geltungsbereich wird als „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes nach dem BauGB ist die rechtzeitige Schaffung von neuen Gewerbeflächen um dem Bedarf vor Ort für die nächsten Jahre gerecht zu werden. Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebiets gewährleistet werden.

### 2 **VERFAHRENSABLAUF**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen hat in der Sitzung vom 24.11.2011 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiete Eheäcker“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Bekanntmachung vom 02.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.07.2012 hat in der Zeit vom 13.08.2012 bis 14.09.2012 stattgefunden.

3. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 13.08.2012 bis 14.09.2012 stattgefunden.

4. Der vom Bau- und Umweltausschuss gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.10.2012 wurde mit Begründung in der Zeit vom 04.02.2013 bis 04.03.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 04.02.2013 bis 04.03.2013 stattgefunden.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18.04.2013 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

7. Der Beschluss dieser Satzung durch den Bau- und Umweltausschusses wurde am 05.12.2014 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

### **3 PRÜFUNG VON ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebietes erfolgte im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Die Ausgangssituation mit den vorhandenen Rahmenbedingungen wie Lage und Zuschnitt des Grundstückes, Berücksichtigung der Erschließungs- und Erweiterungsmöglichkeit, Ziel der sparsamen und wirtschaftlichen Erschließung, schränken die Planungsmöglichkeiten bereits ein.

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden vom Büro EGL mehrere Varianten entwickelt und geprüft, die sich v.a. hinsichtlich der Erschließung und damit verbundenen Geländemodellierungen (notwendiger Auf- und Abtrag, Böschungsausbildungen, usw.) unterscheiden. In den ersten Konzepten wurden die Flur-Nummern 1005, 1006 und 1009/5 zunächst mit in die Planung einbezogen. Da diese Grundstücke jedoch nicht verfügbar sind, wurde auf der Grundlage eines verringerten Planungsumgriffs weitergearbeitet. Das gewählte Erschließungskonzept zielt dabei auf eine möglichst flexible Parzellierungsmöglichkeit ab. Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem ausgewählten, vom Bau- und Umweltausschuss beschlossenen Konzept, dass hinsichtlich Städtebau, Erschließung, Grünordnung und Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsaspekte die beste Lösung darstellt.

### **4 PLANUNGSKONZEPTION**

Als Ziel der Planung soll eine maßvolle bauliche Entwicklung des Gebiets angestrebt werden unter Beachtung der benachbarten Gegebenheiten (Gewerbegebiet I hinter der Bahnlinie im Osten).

Im neuen Gewerbegebiet soll durch das Erschließungskonzept die Grundlage geschaffen werden, dass eine möglichst vielfältige Grundstückaufteilung sowohl für kleinere Betriebe als auch für größere Firmen möglich ist. Weiterhin soll durch eine sinnvolle Gesamtgeländemodellierung möglichst einheitliche Geländebedingungen auf allen Parzellen erreicht werden und zudem dadurch auch eine bessere und verträglichere Integration von Baukörpern auf dem geeigneten Gelände möglich sein.

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen am bestehenden östlich gelegenen Bebauungsplan Gewerbegebiet I, um eine einheitliche, großzügige und für das Ortsbild verträgliche Bauweise (Baufenster, Gebäudegestaltung, Dächer) zu erzielen.

Der vorliegende Beplanungsbereich wurde aus folgenden Gründen ausgewählt:

- Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Ortsumgehungsstraße zwischen Petershausen und Obermarbach sowie an der geplanten Ortsumgehungsstraße mit Anbindung an die Jetzendorfer Straße; die Bundesautobahn A9 und der Flughafen München können innerhalb kurzer Zeit erreicht werden.
- Die Flächen sind frei von Schutzgebieten und Gehölzen.
- Eine Anbindung an HAUPTERSCHLIEßUNGSEINRICHTUNGEN ( Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurzem Wege möglich.
- Die Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Gewerbestandorts Eheäcker (DSK, Mai 2011) befürwortet diesen Standort.
- Die Grundstücke sind für eine gewerbliche Nutzung verfügbar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zulässig sein:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, sowie Lagerplätze.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für

Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden, dabei Begrenzung auf max. 1 Wohneinheit/ betriebszugehörigem Wohngebäude.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innenstadtrelevantem Warenangebot.

Leitziel der Festsetzungen ist die städtebaulich und landschaftlich verträgliche Situierung und Integration der geplanten Nutzungen in die bestehende leicht geneigte Ausgangssituation. Für das Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Da konkrete Nutzungen noch nicht feststehen und um eine möglichst flexible Bebauung und verschiedene Gewerbegrößen zu ermöglichen, wird eine großzügige Führung der Baugrenzen mit frei wählbarer Firstrichtung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO auf 0,8, der maximal möglichen Ausdehnung der einzelnen Gebäude sowie Festsetzungen zur zulässigen maximalen Traufhöhe geregelt.

Ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Landschaft und Begrenzung der Höhenentwicklung wird durch eine differenzierte Festlegung der traufseitigen Wandhöhen gefördert. Im südlichen Quartier (am Fuß des Hangs) werden Gebäude mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 12 m, im Nördlichen von 8 m und im mittigen 8,00 m bzw. 10 m für maximal 25% der Gebäudegrundfläche zugelassen. Außerdem wird in den jeweiligen Quartieren die maximale Firsthöhe festgesetzt. Darüber hinaus sind die traufseitigen Wandhöhen für betriebszugehörige Wohngebäude auf höchstens 6,30 m festgesetzt.

Ziel ist eine wirtschaftliche und leistungsfähige Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange. Eine neue Zufahrt erfolgt im Südosten von der Ortsumgehungsstraße aus. Im ersten Bauabschnitt wird nur die erforderliche Erschließung des Quartiers realisiert. Bei einer Realisierung der weiteren Bauabschnitte wird die Erschließung zu einem Ring geschlossen. Das Plangebiet ist damit verkehrstechnisch eigenständig an eine übergeordnete Straße angebunden, so dass für die umliegenden Nachbarbereiche keine nachteilige Verkehrswirkung zu erwarten ist.

#### **Fachgutachen zum Bebauungsplan**

##### Geotechnisches Gutachten:

Für die Beurteilung der Boden- und Grundwasserverhältnisse des Planungsgebiets wurde vom Ingenieurbüro Grundbaulobor München im Juni 2009 ein Geotechnisches Gutachten erstellt.

##### Schallschutzbelange:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro Möhler und Partner Ingenieure AG mit Datum vom 19.03.2012 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse und Vorgaben des Gutachtens wurden in Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt.

## **5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Für den Bebauungsplan wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zur Bestandssituation sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Im Umweltbericht ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen. Für die geplante Nutzung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 26.271 m<sup>2</sup>, der außerhalb des Planungsumgriffs nachgewiesen wird. Der Nachweis der externen Ausgleichsflächen erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die

Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, und Landschaft zu erwarten. Aufgrund der mittleren bis geringen ökologischen Empfindlichkeit des Raumes und Umsetzung der Planung und Einhaltung der Festsetzungen sind die Auswirkungen jedoch nicht von erheblicher bzw. substantzieller Natur.

Die Planung ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts ebenso als zulässig einzustufen.

**Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch die geplante Flächennutzung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

Für die unvermeidbaren Eingriffe werden im Bebauungsplan Ausgleichsflächen festgesetzt und außerhalb des Planungsumgriffs nachgewiesen.

Im Bebauungsplan werden weitergehende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die die Auswirkung auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter minimieren.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Lärm	mittel	mittel	mittel
Mensch/Erholung	mittel	gering - mittel	mittel
Pflanzen und Tiere	gering - mittel	gering	gering
Boden	mittel	mittel	mittel
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel
Klima	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel
Kultur- u. Sachgüter	gering	gering	gering

## 6 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Am 16.05.2011 und 08.11.2011 erfolgten Abstimmungstermine am Landratsamt Dachau bezüglich der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans und des Planungsstands des Bebauungsplans. Der Scopingtermin fand am 20.12.2011 im Landratsamt Dachau statt.

Neben den redaktionellen Änderungswünschen wurden im Zuge der Verfahrensschritte auch die folgenden Stellungnahmen mit ihren jeweiligen Forderungen und Anregungen bezogen auf das verbindlichen Bauleitplanverfahren abgewogen und weitestgehend berücksichtigt.

### Landratsamt Dachau, FB Planerische Belange

*Die Anbindung des Gewerbegebietes an das öffentliche Straßennetz über eine einzige Anschlussstelle wird als äußerst kritisch gesehen.*

=> Der Erschließungsknoten wird als ausreichend gesehen, für den Fall des Vollausbaus des Gewerbegebietes sind bereits ausreichende zusätzliche Erschließungsoptionen dargestellt.

*Der Straßenquerschnitt in den Kurven erscheint zu knapp.*

=> Wurden überprüft und angepasst.

*Wegen der Hanglage Anregung zur Definition von maximalen Gebäudelängen.*

=> Wird zum Einen durch die „offene Bauweise“ definiert, weiterhin wurde die maximale Gebäudelänge in Nord-Süd-.Richtung analysiert und auf max. 25 m limitiert.

*Die Wand- und Firsthöhen werden kritisch gesehen.*

=> Die Wandhöhen sind in D.2.3 definiert und werden als fachlich verträglich eingestuft.

*Es werden klare Festsetzungen zu Stützmauern angeregt.*

=> Festsetzungen zur Ausrichtung von Stützmauern waren bereits unter D.3.3 festgesetzt.

*Aufgrund der exponierten Hanglage wird angeraten, die Dachformen auf symmetrische Satteldächer zu beschränken.*

=> Der Anregung konnte nach Überprüfung nicht gefolgt werden, die Festsetzung D.4.1 blieb unverändert.

#### **Landratsamt Dachau, FB Bauordnungsrecht**

*Auf Grund der starken Topographie wird es als kritisch gesehen, das im Bebauungsplan zwar das Maß der baulichen Nutzung und Wandhöhen der künftigen Gebäude festgesetzt sind, aber keine Gebäudegrößen selbst. Die dadurch möglichen Gebäudekörper könnten erhebliche Abgrabungen und Aufschüttungen erfordern. Verbunden mit den zulässigen Gebäudehöhen ragen die dann entstehenden Gebäude an der hangabgewandten Seite deutlich höher aus dem Gelände.*

=> In den Festsetzungen D.3.3 und D.3.4 wurden spezifische Festsetzungen zur Geländegestaltung, zur maximalen Ausbildung von Stützmauern, getroffen, zudem zur Ausrichtung der Gebäude und maximalen Gebäudelängen bei der topografisch kritischen Nord-Süd-Ausrichtung. In den Schemaschnitten wurde nachgewiesen, dass sich diese in einem gestalterisch tolerierbaren Rahmen bewegen.

*Um diese Wirkung zu mindern, müssten die zulässigen OK Rohfußboden EG in bestimmten Abständen dem steigenden Gelände angepasst werden (z. B. Split-level-Bauweise). Dies wird allerdings aus betrieblichen Gründen kaum gewünscht sein, so dass die Gebäudemaße direkt festgesetzt werden sollten.*

=> Eine Split-level-Bauweise ist für die Betriebe sicherlich nicht günstig. Die Höhe der jeweiligen OK Rohfußboden wurden in D.2.2 explizit und bezogen auf die Höhe der noch folgenden Erschließungsplanung verbindlich geregelt.

#### **Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz**

*Es werden Bedenken gegen das schallschutztechnische Gutachten zum Bebauungsplan erhoben. Es werden notwendigen Korrekturen und Ergänzungen für das Gutachten aufgezeigt und angeregt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass nach immissionsschutzfachlicher Sicht, mit der übrigen Vorbelastung und den Nutzungen aus dem Plangebiet die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet überschritten werden. Die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Betriebswohnungen bei Verkehrslärmpegel von 60 dB(A) nachts werden weiterhin aus fachlicher Sicht abgelehnt.*

*Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung für Betriebsleiter wird kritisch eingestuft.*

=> Die Anregungen wurden überprüft, die schalltechnische Untersuchung des IB Möhler + Partner wurde durch eine Überarbeitung ersetzt. Darin sind die Einwendung und Anregungen des SG Technischer Umweltschutz ausreichend berücksichtigt.

Aus gutachterlicher Sicht ist die Errichtung von Wohnnutzungen für Betriebsleiter möglich (vor allem an den dem Bahnlärm abgewandten Westfassaden). Ohnehin wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Wohnnutzungen im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden muss, dass die Verkehrslärmpegel von 65/60 dB(A) Tag/Nacht und die Anlagenlärmpegel von 55/40 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden, so dass Wohnnutzungen aus schalltechnischer Sicht nicht grundsätzlich im gesamten Plangebiet möglich sind.

#### **Landratsamt Dachau, FB Rechtliche Belange**

*Bedenken des Fachbereichs Rechtliche Belange, da der tatsächliche Verlauf der ICE-Strecke falsch dargestellt wurde und somit näher an das Planungsgebiet rückt. Es wird stark bezweifelt, dass eine ausreichende Gewinnung des Abwägungsmaterials erfolgt sein kann, wenn bereits in den Planunterlagen von falschen bzw. den tatsächlichen Gegebenheiten nicht entsprechenden Annahmen ausgegangen wird. Aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit und der Normenklarheit wird daher dringend angeregt, den Fehler in der Plandarstellung zu beheben und eine nochmalige Auslegung und Behördenbeteiligung durchzuführen.*

=> Die aktuelle Lage und das „Näherrücken“ der genannten Bahntrasse hin zum Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplans ist bekannt und wurde bei der Planung ausreichend berücksichtigt.  
Im Rahmen des Bebauungsplans und der Auslegungen wurde die Nähe der zum Geltungsbe-  
reich verlaufenden Bahntrasse wie folgt fachlich ausreichend berücksichtigt:

Im schallschutztechnischen Gutachten als Bestandteil des Bebauungsplans wurde die genaue  
Lage der Gleisanlagen nicht dem angesprochenen Bebauungsplanentwurf, sondern der schall-  
technischen Untersuchung zur Ausbaustrecke Ingolstadt - München entnommen und anhand  
von aktuellen Satellitenbildern geprüft. Insofern ist die genaue Lage der Gleisanlagen bereits  
korrekt in die Schallberechnungen eingeflossen.

*In den Festsetzungen wurde keine Regelung über die zulässige Zahl von Wohneinheiten in den  
Wohngebäuden getroffen.*

=> Die Wohneinheiten für betriebszugehörige Wohngebäude wurden auf eine Wohneinheit be-  
grenzt.

#### **Landratsamt Dachau, FB Geoinformation**

*Die Überplanung der Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Umgehungsstra-  
ße Nordwest“ ist in den Festsetzungen und Plandarstellung zu dokumentieren, weiterhin eine  
aktualisierte Darstellung des Trassenverlaufes der ICE-Strecke.*

=> In der Plandarstellung erfolgte der Hinweis auf den BP Nr. 1 „Umgehungsstraße Nordwest“.  
Der Bebauungsplan basiert auf der aktuellsten DFK-Grundlage in digitaler Form. In dieser sind  
die hier angeregten Bereiche noch nicht dargestellt. Zusätzliche Vermessungsleistungen sind  
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Landratsamt Dachau, FB Untere Naturschutzbehörde**

*Wegen der hängigen Ausgangssituation wird die landschaftliche Integration der Baukörper als  
schwierig eingestuft wird. Der Umgang mit der Topografie und eine ausreichend dimensionierte  
Ortsrandeingrünung sind deshalb zu lösen.*

=> Durch diverse Festsetzungen (Begrenzung der maximalen Gebäudelängen, vor allem der  
Gebäude senkrecht zum Hang, Wandhöhenbegrenzungen für die Gebäude, Festsetzungen zu  
maximal möglichen Aufschüttungen und Abgrabungen, Aussagen zur Zulässigkeit von Modellie-  
rungen bzw. Mauern, umlaufende Eingrünungen) wird eine landschaftlich verträgliche Integri-  
ation deutlich gefördert.

*Überdenken der für das Straßenbegleitgrün vorgesehenen Arten, da der Pflegeaufwand als zu  
hoch angesehen wird und damit ein nicht gewollter Verwilderungsprozess eintreten kann. Alter-  
nativ sollten daher hier besser auf entsprechend nährstoffarmen Substrat mit pflegeleichte Ar-  
ten der Ruderal- und Magerwiesen autochthoner Herkunft gearbeitet werden, die optisch attrak-  
tiv sind und zudem einer Vielzahl von Insekten dienen.*

=> Bei der Festsetzung D.9.1.2 handelt es sich um die zulässigen Arten der Bäume entlang der  
Erschließungsstraßen, Ausbildung als Hochstämme, damit das erforderliche Lichtraumprofil er-  
füllt werden kann. Diese Baumarten haben sich bei anderweitigen Erschließungsprojekten hin-  
sichtlich Robustheit und Pflegeaufwand sehr bewährt. Deshalb wurde der Anregung nicht nach-  
gekommen.

### **Landratsamt Dachau, FB Kommunale Angelegenheiten**

*Bei der vorliegenden Planung stellt sich die Frage, ob hinsichtlich der Erschließungsbeitragsabrechnung der Halbtteilungsgrundsatz (BVerwG IV C 14,68; 8 C 6.88) Anwendung findet.*

=> Diese Anregungen betreffen nicht die Planung des Bebauungsplans sondern die Vermarktung durch den Bauträger (Sparkasse Dachau) und die weitergehende Erschließungsplanung. Hierdurch ergaben sich keine Veränderungen für den Bebauungsplan.

*Der mittels Bebauungsplan festgesetzte Grünstreifen zwischen der Straße und dem Bauquartier „Nord“ verhindert ein Erschlossensein (nach § 131 Abs. 1 BauGB) der hierin zu bildenden Baugrundstücke. Die Bauquartiere „Mitte“ und „Süd“ (Mitte) wären somit nur aus Norden her erschlossen, da hier nach der derzeitigen Planung kein Grünstreifen angelegt werden soll. Da anzunehmen ist, dass diese Bauquartiere in mehrere Einzelgrundstücke aufgeteilt werden, würde dies zu dem unbefriedigenden Ergebnis führen, dass nur die im Norden an die Erschließungsanlage angrenzenden Grundstücke erschlossen wären. Um Änderung wird gebeten.*

=> Die Gewerbeparzellen sollen auch über den Rasenbegleitungsgrünstreifen erschlossen werden können. Um dieses "Erschließungshindernis" auszuräumen, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Aussagen zur Durchfahrbarkeit des Straßenbegleitgrünstreifens im Bereich künftiger Einfahrten verdeutlicht.

### **Regierung von Oberbayern**

*Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird begrüßt, dass die formulierten Anregungen weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Es sollte zur Berücksichtigung der Ziele zum Flächensparen, das geplante, groß dimensionierte Gewerbegebiet nur bedarfsabhängig und schrittweise erschlossen werden. Eine entsprechende Unterteilung in Abschnitte bzw. Quartiere ist bereits vorgesehen. Zur Vermeidung einer ungegliederten Siedlungsentwicklung sowie Zersiedelung der Landschaft sollten diese Abschnitte sukzessive vom bestehenden Ortsrand bzw. der St 2054 ausgehend entwickelt werden.*

=> In der Begründung wurde bereits die bedarfsabhängige Realisierung in bis zu 3 Bauabschnitten erläutert. Zur eingehenderen Erläuterung wurden die geplanten Bauabschnitte in einem Übersichtsplan in der Begründung dargestellt.

### **Gemeinde Reichertshausen**

*Es wird die Feststellung, dass durch das geplante, neue Gewerbegebiet keine Erweiterung des P&R-Anlage erforderlich wird und dass die durch das Gewerbegebiet erforderlichen Stellplätze im Gewerbegebiet untergebracht werden, als kritisch gesehen. Es sollte die Gemeinde Petershausen sich durch dieses neue Gewerbegebiet nicht den Platz verbauen, um die P&R-Anlage zu einem späteren Zeitpunkt noch erweitern zu können.*

*Die Gemeinde Reichertshausen bittet darum, dieses äußerst wichtige Kriterium bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs von und ins neue Gewerbegebiet - vor allem für LKW's und Sattelzügen, etc. - bei Ihren weiteren Planungen unbedingt zu berücksichtigen.*

=> Die Anregungen bezüglich der P + R-Anlage betreffen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Eheäcker“. Das Thema der P + R-Anlage und deren evtl. Weiterentwicklung ist unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren zu betrachten, zudem wird durch den Bebauungsplan eine evtl. Erweiterung der P+R-Anlage nicht behindert. Die Anregungen werden bei Bedarf von der Gemeinde Petershausen außerhalb des Bauleitplanverfahrens separat geprüft und dann bei Erfordernis ggf. mit der Gemeinde Reichertshausen abgestimmt.

### **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

*Begrüßung der Planung. Anregung, auch kleineren und mittelständischen Betrieben durch entsprechende Parzellierung zu ermöglichen. Ebenso sollte innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.*

=> Diese Anregungen sind im Bebauungsplan bereits erfüllt.



### **DB Services Immobilien GmbH**

*Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.*

=> Auf das vorliegende schallschutztechnische Gutachten wurde verwiesen. Hier sind die Immissionen von den Bahnanlagen bereits berücksichtigt.

*Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.*

=> Die Abstände der geplanten Ortsrandeingrünungen weisen einen ausreichenden Abstand auf. Als zusätzliche Sicherheit wurde für die am nächsten zur Bahn liegenden Pflanzstreifen mit aufgenommen, dass dort Arten mit Endwuchshöhen von max. 25 m zulässig sind.

*Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.*

=> Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zu Werbeflächen, auch zur Minimierung schädlicher Auswirkungen auf den benachbarten Bahnbetrieb, enthalten. Die Festlegung und Auswahl der Straßenbeleuchtung für das Gewerbegebiet erfolgt jedoch im Rahmen der Erschließungsplanung.

### **Deutsche Telekom**

*Auf die fehlende Rechtsgrundlage zur verbindlichen Vorgabe der unterirdischen Verlegung von TK-Leitungen wird hingewiesen.*

=> Aus städtebaulichen und funktionalen Gründen ist die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen präferiert, deshalb wurde dies auch in der Begründung unter Ziffer 5.5 als Möglichkeit dargestellt. Festsetzungen zur unterirdischen Verlegung wurden nicht getroffen.

### **Wasserwirtschaftsamt München**

*Keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Es sollte im Bebauungsplan eine Aussage getroffen werden wie mit dem außerhalb des Plangebietes anfallenden Oberflächenwasser, das aufgrund der Topografie in das Baugebiet gelangen kann umgegangen werden soll, so dass im Baugebiet selbst und auch für ggf. weitere Betroffene keine Schäden entstehen.*

=> Die Entschärfung dieser Problematik erfolgt durch breite, bepflanzte Ortsrandeingrünungen. Durch eine geringfügige Aufhöhung des Geländes entlang der Grenzen kann diese Gefahr zusätzlich minimiert werden. Dieser Aspekt wurde in den textlichen Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung noch verdeutlicht und ist bei den folgenden Erschließungsplanungen zu berücksichtigen

### **E.ON Bayern Unterschleißheim**

*Rechtzeitige Information über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen um den Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger zu gewährleisten. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer oder mehrerer neuen Transformatorenstationen im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können.*

=> Diese Anregungen betreffen nicht primär das Bauleitplanverfahren, sondern sind bei der Objekt-/ Erschließungsplanung für das Gebiet zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger rechtzeitig einvernehmlich abzustimmen. Hier ist dann auch die Fläche für die Trafo-Station festzulegen. Eine Änderung der Bauleitplanung war hierdurch nicht veranlasst.

**Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit und von Bürgern :**

*Bedenken gegen die Zulassung der Nutzung als Lagerflächen im Planungsgebiet. Das geplante Gebiet grenzt zudem an die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen potentiellen Entwicklungsflächen für eine weitere Wohnbebauung an. Die uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke im Gewerbegebiet als Lagerflächen könnte die wirtschaftliche Entwicklung des Gewerbegebietes negativ beeinflussen und der Ansiedlung von gewünschten Unternehmen entgegenstehen. Zusätzlich ist die Optik von Lagerflächen unmittelbar gegenüber der bestehenden hochwertigen Wohnbebauung der Musikersiedlung und im Blickfeld der Bahnreisenden zu berücksichtigen. Zur Abwägung der Interessen der Gemeinde an einer - auch optisch hochwertigen - Bau- und Gewerbestruktur und den Interessen des Grundstückseigentümer an einer breiten Vermarktungsbasis, sollte die Nutzung als Lagerfläche im Bebauungsplan räumlich definiert und auf ein bestimmtes Gebiet festgelegt werden. Dabei sollte die Größe und die Höhe der im Gewerbegebiet möglichen Baukörper, die Hanglage des Gewerbegebietes und die geografisch gegebenen Sichtachsen unter diesem Gesichtspunkt vom Planer nochmals betrachtet werden.*

=> Die Zulässigkeit von Lagerflächen ist bei Gewerbegebieten eine absolut übliche Praxis. Eine uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit als Lagerflächen lässt der Bebauungsplan nicht zu. Die Festlegung zur Beschränkung von Lagerflächen auf bestimmte Bereiche des Bebauungsplan wäre prinzipiell möglich, ist jedoch fachlich nicht zu empfehlen, da diese stringente Vorgabe sich eher negativ auf die gewünschte Flexibilität und Vermarktbarkeit und Akzeptanz auswirken kann. Insbesondere wegen der Topografie des Geländes, der nachbarschaftlichen Bezüge und wegen der notwendigen verträglichen Integration werden im Bebauungsplan spezifische Festsetzungen zu max. Höhen und max. Längen der Gebäude, zu max. Flächenanteilen für versiegelte Flächen, zu max. Abgrabungen, Aufschüttungen und zur Ausbildung von Geländeabfahrungen und zu den Einfriedungen getroffen. Zudem umläuft das ganze Gebiet eine optisch wirksame Ortsrandeingrünung. Die Bedenken und Anregungen wurden damit bereits ausreichend berücksichtigt.

*Die Festsetzung in D.1.2 zum Thema innenstadtrelevanter Einzelhandel wird kritisch eingestuft. Die im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans beschriebene Art der baulichen Nutzung gefährdet dieses wichtige Ansinnen, eine ungeeignet eingeschränkte Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen bedeutet eine potentielle und unumkehrbare Gefährdung der Geschäfte und Betriebe im Ortszentrum.*

*Nach Beurteilung der von uns konsultierten Fachleute impliziert diese Formulierung ein so genanntes "gebundenes Ermessen". Dies hätte zur Folge, dass Geschäfte für Einzelhandel grundsätzlich zuzulassen sind, sobald diese in räumlicher und betrieblicher Verbindung mit einem Handwerks, Produktions- oder Großhandelsbetrieb oder mit einem Versand- und Interneteinzelhandel im Gewerbegebiet „Eheäcker“ stehen. Abgesehen von baulichen und immissionsrechtlichen Fragestellungen hätte damit die Gemeinde nicht den vom Bau- und Umweltausschuss gewünschten Einfluss auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet. Wir bitten daher, die Konsequenzen dieser Formulierung im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung durch eine Stellungnahme des Bayerischen Gemeindetages rechtlich prüfen zu lassen. Ferner bitten wir, unsere Einwendungen im laufenden Bebauungsplanverfahren in geeigneter Weise zu prüfen, die berechtigten Interessen der Einzelhandelsbetriebe unserer Gemeinde angemessen abzuwägen und die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung so zu formulieren, dass die Zentrumsfunktion mit den innerörtlichen relevanten Warenangeboten für die Zukunft erhalten und weiterentwickelt werden kann.*

=> Diese Formulierung erfolgte auf fachliche Empfehlung einer Fachbehörde, die sich mit solchen Fragestellungen bereits mehrfach beschäftigt hat. Die Formulierung hat sich auch bei aktuellen vergleichbaren Bauleitplanungsprojekten bereits bewährt. Interessant ist hierzu auch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum BBP Eheäcker und zu dieser Thematik (siehe 1.6): „Es ist zu begrüßen, dass die formulierten Anregungen weitgehend in den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Isolierte Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innenstadtrelevantem Warenangebot sind generell ausgeschlossen (vgl. RP 14 B IV G 2.5.1.1, LEP B II 1.2.1.1 (G), RP 14 B IV G 2.5.1.4)).“ ..... Auch vom FB Kommunale Angelegen-

heiten des LRA Dachau gab es hierzu keinen Kommentar auf notwendige Änderungen. Das dargestellte „gebundene Ermessen“ wird von diesen Fachbehörden nicht geteilt.

Der Bayer. Gemeindetag hat am 29.11.12 eine Stellungnahme verfasst. Weiterhin wurde zusätzlich der gesamte Sachverhalt einschließlich des o.g. Schreibens des Bayer. Gemeindetags mit AL4/ Herr Krug LRA Dachau Mitte März 2013 abgestimmt und geprüft.

Die Ergebnisse dieser beiden Überprüfungen können wie folgt zusammengefasst werden: Prinzipiell wird die bisher gewählte Formulierung der Festsetzung nicht in Zweifel gesetzt. Bei Einzelhandel mit überwiegend innenstadtrelevantem Sortiment kommt es auf das Wort "isoliert" an. Wenn Betriebe nicht in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu den genannten Unternehmensarten stehen, sind sie unzulässig; andernfalls sind sie ausnahmsweise bis 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Bei der Entscheidung, ob eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB gewährt wird, muss die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen über die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens entscheiden. Der Begriff gebundenes Ermessen ist nicht passend, da man hiervon spricht, wenn im Gesetz eine Soll-Vorschrift steht, da dort zwar Ermessen eingeräumt wird, aber das Ergebnis, wenn keine besonderen Umstände vorliegen, eigentlich vorgegeben ist. § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Kann-Vorschrift, so dass hier "normales" pflichtgemäßes Ermessen besteht. Im Grunde liegt der Entscheidungsrahmen der Gemeinde also genau da, wo er bei jeder einzelnen Ausnahme von der Art der Nutzung in einem Gebiet nach BauNVO liegt. Die Ermessensbestätigung ist z.B. die gleiche, wenn die Gemeinde in einem Bebauungsplan ein WA nach § 4 BauNVO festgesetzt hat und nun entscheiden soll, ob eine Tankstelle genehmigt werden kann (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO). Aus Gründen der Normenklarheit wäre ggf. eine Auflistung, welche Sortimente das sein sollen, zu überlegen. Dabei wird es aber sehr wichtig sein genau zu überlegen, welche Sortimente das sein sollen. (Hinweis: dies wurde bereits im BA eingehend diskutiert und mehrheitlich abgelehnt, Beschluss vom 05.07.2012).

*Es werden besonders nachteilige Verkehrswirkungen auf die Anwohner der Ziegeleistraße mit den Baugebieten „Sonnenhang“ und „Musikersiedlung“ zu erwartet. Zu erwarten ist, dass der gesamte durch das Gewerbegebiet „Eheäcker“ verursachte zusätzliche PKW- und LKW-Verkehr sich auf der Ziegeleistraße konzentriert, da die Umgehungsstraßen bis zur Jetzendorfer Straße und dann weiter bis zur Indersdorfer Straße noch nicht realisiert sind und die Alternativstrecke über die Marbacher Straße deutlich länger und zeitaufwändiger ist.*

=> In der schallschutztechnischen Untersuchung wurde explizit ausgeführt, dass eine verkehrsmäßige Verträglichkeit durch den Bebauungsplan gegeben ist, wenn die Durchfahrung der Ziegeleistraße für den Schwerlastverkehr per Verkehrsregelung unterbunden wird. Zudem ist zu bedenken, dass bis zu einer Vollbelegung des Gewerbegebiets eine weitere Knotenanbindung möglich ist, die entsprechenden Optionsmöglichkeiten sind bereits in der Planung dargestellt.

Petershausen, den .....

.....  
Bürgermeister Marcel Fath, Siegel