

---

Projekt:

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

**Gemeinde  
Landkreis  
Regierungsbezirk**

**Petershausen  
Dachau  
Oberbayern**

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

---

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Fuchs  
Bürgermeister-Rädler-Str. 3  
85328 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

21.01.2013

21211-BBP-Zusammenfassende-Erklärung-130121.odt

RL 120035 SG 40

## Inhaltsverzeichnis

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

### 1 ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

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

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

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

### 2 VERFAHRENSABLAUF

Mit Beschluss vom 16.02.2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gesundheitszentrum an der Ziegeleistraße“, Petershausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 22.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat stimmte am 10.05.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans „Gesundheitszentrum an der Ziegeleistraße“; in der Fassung vom 10.05.2012 zu. (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). In Abstimmung mit dem LRA Dachau wurde für den Bebauungsplan jedoch das reguläre Verfahren vereinbart, zudem wurde der Bebauungsplan in „Sondergebiet Gesundheitszentrum an der Ziegeleistraße“, Petershausen, umbenannt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.07.2012 bis 02.08.2012 durchgeführt.

Die Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und vorgezogene Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.10.2012.

In der Sitzung vom 11.10.2012 hat der Gemeinderat den Entwurf gebilligt und beschlossen, dass die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen soll.

Der Entwurf in der Fassung vom 11.10.2012 lag in der Zeit vom 05.11.2012 bis einschließlich 05.12.2012 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten dieselbe Frist zur Abgabe einer Stellungnahme.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18.12.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

### **3 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

#### Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebiets

Die Standortwahl des Planungsgebiets für die geplante Nutzung erfolgte unter einem intensiven und ausgiebigem Prüfungs- und Abwägungsprozess in der Verwaltung und im Gemeinderat. Dabei wurden auch Alternativstandorte im zentraleren Ortsbereich Petershausens geprüft, hier war aber zum Einen keine kurz-mittelfristigen Realisierungsmöglichkeiten gegeben, zum Anderen waren die alternativen Flächen in diesem Bereich nicht ausreichend dimensioniert. Für die geplante Sondernutzung stehen gemäß Flächennutzungsplan keine anderweitig geeigneten Standorte zur Verfügung.

Weiterhin korrespondiert die beabsichtigte Nutzung an dem geplanten Standort mit den Zielformulierungen des städtebaulichen Rahmenplans Petershausen, der in der Gemeinde eingesehen werden kann.

Mit Beschlüssen vom 01.12.2011 im Bau- und Umweltausschuss und 15.12.2011 im Gemeinderat wurde dem Standort an der Ziegeleistraße zugestimmt.

#### Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes

Die Ausgangssituation mit den vorhandenen Rahmenbedingungen wie Lage und Zuschnitt des Grundstückes, Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeit, Ziel der sparsamen und wirtschaftlichen Erschließung oder Realisierbarkeit in Bauabschnitten schränken die Planungsmöglichkeiten bereits ein.

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden vom Büro Meissler Architekten, München, mehrere Varianten angedacht und geprüft, die sich v.a. hinsichtlich der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude unterscheiden. Die meisten Varianten wurden verworfen, da sie dem Ziel, möglichst schonend mit den vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen umzugehen, widersprachen. So verblieb die Variante, die die Gebäudekomplexe möglichst nah an die östliche gelegene Ziegeleistraße anordnete.

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**

Grundlage für den Bebauungsplan bildete die Konzeptstudie von Meissler Architekten vom November 2011. Das Konzept sieht dabei 2 Bauabschnitte in kompakter Gebäudegruppierung vor. Schwerpunktnutzung ist dabei im 1. BA ein hausärztliches Zentrum mit Apotheke, begleitenden verträglichen Dienstleistungsbereichen und Wohnnutzung. In einem 2. BA soll nahezu ausschließlich betreutes Wohnen angeboten werden.

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

verträglich.

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan die folgenden Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Sondergebiet (SO) mit ausschließlich Nutzungsarten, die im WA zulässig sind
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzung zur Wand- und Firsthöhe.
- Differenzierte Festsetzungen für die privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen, die Flächen für Tiefgaragenflächen außerhalb der Baugrenzen und für die Nebenanlagen.
- Festsetzungen und Regelungen zum Oberflächenwassermanagement im Planungsgebiet.
- Darstellung und Festsetzungen zur Begrünung des Planungsgebiets.
- Festsetzungen zu den Grenzabständen gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO und zur Abstandsflächenübernahme gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO.

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen werden nachstehende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche und landschaftlich verträgliche Situierung und Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation.
- Sicherung der funktionalen Belange wie Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehrssicherheit.
- Minimierung der Versiegelung und Reduzierung der Verkehrserschließung auf das absolut notwendige Maß.
- Weitgehende Sicherung der vorhandenen Biotopstrukturen.

Durch die direkte Anbindung an die Ziegeleistraße können sowohl die Tiefgarage als auch die wesentlichen Stellplätze günstig angedient werden.

Wegen der Vorgaben aus dem benachbarten Bebauungsplan „Unterfeld II“ und zur Minimierung der Barrierewirkung durch die geplante Baunutzung wird die fußläufig wichtige Durchwegung des Geltungsbereichs durch einen durchgehenden Fußweg mit öffentlicher Zweckbestimmung entlang der Südgrenze gesichert.

In den nordwestlichen Teilbereich des Planungsgebiets ragt das Biotop Nr. 7534-0173-001 (amtlich kartiert 1985; Gehölzbestände aus Birken, Weiden und Pappeln, darunter Strauchaufwuchs) hinein. Die Nachkartierung vom 18.04.2012 ergab eine Reduzierung der Biotopfläche im Norden und Westen.

Die Baukörper werden deshalb möglichst weit von diesen Vegetationsbereichen abgerückt, die Sicherung der verbleibenden Biotopstruktur erfolgt durch Festsetzung als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

## 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 und Analyse, sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Im Umweltbericht ist weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen.

Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung so vielfältig, dass der Geltungsbereich als Lebens- und Nahrungsraum für relevante Tiergruppen interessant sein könnte. Deshalb wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau eine Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt. Die vorgefundenen und potenziell möglichen relevanten Tierarten und die wesentlichen Ergebnisse sind in der Vorprüfung zur saP eingehend dargestellt und erläutert.

Die sich daraus ergebenden Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden im Umweltbericht und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensraum, Wasser und Boden 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. substanzieller Natur.

Für die unvermeidbaren Eingriffe werden Ausgleichsflächen festgesetzt und außerhalb des Planungsumgriffs im direkten Anschluss an den Geltungsbereich nachgewiesen. Im Bebauungsplan werden weitergehende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die die Auswirkung auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter minimieren.

Für die neue Nutzung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 2.976 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich ist gesichert und erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs, auf der Flurnummer 1279 der Gemarkung Petershausen mit einer Gesamtfläche von 12.268 m<sup>2</sup>.

Diese Fläche, südlich von Petershausen, liegt im Landschaftsschutzgebiet 00270.01 und im unmittelbaren Überschwemmungsbereich der Glonn in der Nähe der Eisenbahnlinie München-Ingolstadt. Im Süden, Osten und Westen grenzen zwei Biotope an. Durch die besondere Lage ist die Flurnummer 1279 sehr gut als Ausgleichsfläche geeignet. Auch entspricht dies dem Ziel des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.10.2008, Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet vorwiegend an der Glonn auszuweisen.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der baubedingten und anlage-/ betriebsbedingten Auswirkungen 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   | mittel                   | gering                                 | gering                                 |
| Boden                | mittel                   | gering-mittel                          | mittel                                 |
| Grundwasser          | gering                   | gering                                 | gering                                 |
| Oberflächenwasser    | gering - mittel          | gering - mittel                        | gering - mittel                        |
| Klima                | gering                   | gering                                 | gering                                 |
| Landschaft           | gering                   | gering                                 | gering                                 |
| Kultur- u. Sachgüter | gering                   | gering                                 | gering                                 |



## 6

## ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Neben den redaktionellen Änderungswünschen wurden im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte auch die folgenden wesentlichen Stellungnahmen mit ihren jeweiligen Forderungen und Anregungen im Bauleitplanverfahren erörtert und weitestgehend berücksichtigt.

### Landratsamt Dachau, FB Planerische Belange

*Das Verfahren nach § 13 BauGB ist im vorliegenden Fall unseres Erachtens nicht möglich; auf die Stellungnahme des Fachbereichs „Rechtliche Belange“ wird verwiesen.*

*Die Verlagerung einer für die Bevölkerung so wichtigen Dienstleistung, wie im vorliegenden Fall mit der Neuerrichtung eines „Gesundheitszentrums“ aus dem Ortszentrum von Petershausen heraus, wird - nach wie vor – äußerst kritisch beurteilt. Diese Verlagerung aus dem Ortszentrum (Sparkasse, Edeka, Rathaus, Schule...) heraus führt ohne jeden Zweifel zu einer deutlichen Schwächung dieses zentralen Bereiches. Es steht auch weiter zu befürchten, dass das neue Gesundheitszentrum, mit immerhin 6.400 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche, eine Magnetwirkung entwickelt und noch weitere Dienstleistungen an diesen Standort folgen, was zu einer Verödung der Ortsmitte führt.*

*Zudem ist der neue Standort (nördlich der Bahn) vom Siedlungsschwerpunkt Petershausen (südlich der Bahn) so gut wie kaum fußläufig für gehbehinderte Menschen und Rollstuhlfahrer zu erreichen, sondern nur mittels PKW. Dies wird zwangsweise zu einer Zunahme des innerörtlichen motorisierten Individualverkehrs führen.*

*Im Bebauungsplan für das „Sondergebiet“, das hier einzig und allein zielführend ist, ist insbesondere der Höhenentwicklung Augenmerk zu schenken. Zur Verdeutlichung, wie der „städtebauliche Sprung“ zwischen bestehender Wohnbebauung und dem neuen Gesundheitszentrum verträglich entwickelt werden kann, sollte ein Schemaschnitt angefertigt werden.*

*In dem Sondergebiet sind insgesamt 6.400 m Geschossfläche für „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Wohngebäude und Nutzungen, die im WA nach § 4 Abs. 2 Nr. 1- 3 BauNVO zulässig sind...“ festgesetzt. Eine Begrenzung der Nutzung Gesundheitszentrum auf max. 3.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist weder im Planteil noch im Satzungstext zu finden. Die Formulierung D 1.3. ist dahingehend verbindlich zu gestalten. Statt der Formulierung „vornehmlich“, die jedenfalls als Zielvorstellung gewertet werden kann, ist exakt zu definieren, in welchem Bauabschnitt in welchem Bauraum wie viel von welcher Nutzung zulässig sein soll.*

*Zu ergänzen wäre weiterhin, dass die max. GR im jeweiligen Bauraum als Summenmaß entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zu verstehen ist (siehe Abwägung zu Rechtliche Belange zu Pkt. 5.1, die nicht vollzogen wurde).*

=> Die Anregung wurde berücksichtigt, der BBP wurde im regulären Verfahren weiterbetrieben.

Die Diskussion und Festlegung zu diesem Standort für das Gesundheitszentrum erfolgte unter einem langen und intensivem Prüfungs- und Abwägungsprozess sowohl in der Verwaltung als auch den politischen Gremien. Letztendlich wurde dieser Standort unter Abwägung aller Alternativen mehrheitlich präferiert und der Aufstellungsbeschluss für diesen Bauleitplan gefasst. Im Übrigen folgt die Gemeinde den im städtebaulichen Rahmenplan aufgeführten Zielen.

Die Ansiedelung von weiteren Dienstleistungen an diesem Standort ist im Bebauungsplan „Sondergebiet Gesundheitszentrum“ nicht vorgesehen. 6.400 m<sup>2</sup> zulässige Geschossfläche für das Gesundheitszentrum ist im Übrigen inhaltlich falsch, die Geschossfläche für das Gesundheitszentrum beträgt max. 3.100 m<sup>2</sup>, der Rest steht für seniorengerechtes Wohnen zur

#### Verfügung.

Eine fußläufige und barrierefreie Erreichbarkeit ist durch die bereits vorhandenen Wegestrukturen voll gegeben. Der durch die Planung entstehende Fahrzeug-Individualverkehr wird als verträglich und tolerierbar eingeschätzt.

Der Anregung wurde gefolgt, für die Art der Nutzung für das Gebiet wurde „Sondergebiet“ im Entwurf festgelegt. Dabei soll das SO nur Nutzungen zulassen, die auch im WA zulässig wären. Im Entwurf des BBP wurde der Schemaschnitt dargestellt.

Die Begrenzung der spezifischen Nutzung Gesundheitszentrum wurde in D.1.3 bereits dokumentiert. D.1.3 wurde dahingehend ergänzt, dass dort die max. GF für die Nutzung Gesundheitszentrum definiert wird, zudem wurde die Formulierung „vornehmlich“ gestrichen. Die max. GR je Bauabschnitt wurde als Summenmaß verdeutlicht.

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

*Nach Auffassung des Landratsamts Dachau ist ein Verfahren gem. § 13 BauGB in diesem Fall nicht geeignet für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Zwar sieht § 13 BauGB die Möglichkeit vor, Bebauungspläne in Gebieten nach § 34 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 aufzustellen, jedoch geht das Gesetz davon aus, dass die unter diesen Anwendungsfall fallenden Pläne überwiegend der Bestandssicherung dienen oder einschränkende bzw. ordnende Funktion haben (Ernst/Zinkahn/Bielenberg Rd. Nr. 28a zu § 13 BauGB). Insoweit steht der Gesichtspunkt der Schaffung von neuen Baurechten nicht im Vordergrund der Anwendung dieser Fallgestaltung. Dieser Fall ist aber unserer Meinung nach hier gegeben. Das überplante Gelände ist bisher nicht bebaut, eine ordnende oder einschränkende Funktion des Bebauungsplanes kann nicht erkannt werden. Es wird der Gemeinde deshalb empfohlen, die Aufstellung des BP regulär durchzuführen. Die erfolgte Beteiligung kann als 1. Verfahrensschritt im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ausgelegt werden. Es wird daran erinnert, dass im regulären Verfahren ein Umweltbericht zu erstellen ist.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte Art der Nutzung (WA) nicht dem Beschluss des Gemeinderats vom 16.02.2012 (MI) entspricht. Um entsprechende Korrektur wird gebeten. (Beschluss nachholen oder Gebietskategorie ändern). Zur Art der Nutzung wird auch auf die Stellungnahme des Fachbereichs „Bauordnungsrecht“ vom 03.07.2012 verwiesen.*

*Begründung. Punkt 5.1: Es sollte eine Aussage zu § 19 Abs. 4 BauNVO angefügt werden.*

*Festsetzung durch Text. D.3.2: Der Begriff „notwendig“ entspricht nicht dem Grundsatz der Normenklarheit. Es wird deshalb geraten, die zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen genauer anzugeben.*

*Damit das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gewahrt ist, ist es erforderlich, in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eindeutig zu regeln, dass die Wohnnutzung überwiegt. Anderenfalls ist der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan zu ändern.*

*Umweltbericht Punkt 1.3: Hier sollte noch dargelegt werden, welche anderweitigen Planungsalternativen innerhalb des Gemeindegebietes noch überprüft wurden.*

=> Die Anregung wurde berücksichtigt. Der BBP wurde im Regelverfahren weiterbetrieben. Da der 1. Verfahrensschritt gewertet werden kann, wurde der nächste Auslegungsschritt als Entwurf eingestuft. Gemäß erfolgter Vorabstimmung mit dem FB Rechtliche Belange kann für das BBP-Verfahren auf ein FNP-Deckblatt verzichtet werden.

Zum Entwurf des BBP wurde zusätzlich der Umweltbericht erstellt.

Nach Abstimmung mit dem LRA Dachau ist die Änderung der Gebietskategorie eine Folge der hier zu behandelnden Stellungnahmen, wofür der Bau- und Umweltausschuss zuständig ist. Deshalb war kein erneuter Gemeinderatsbeschluss erforderlich. Im BA wurde die Art der Nutzung „WA“ zurückgenommen, im Entwurf das Planungsgebiet als „SO“ - Sondergebiet – mit WA-konformen Nutzungen neu festgelegt.

In Ziffer 5.1 wurde eine Aussage hinsichtlich des § 19 Abs. 4 BauNVO ergänzt. Die Festsetzungen wurden hinsichtlich der max. möglichen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen präzisiert.

Zuletzt wurde bereits darauf verwiesen, dass von den 6.400 m<sup>2</sup> zulässige Geschossfläche für das Gesundheitszentrum eine GF von 3.100 m<sup>2</sup> vorgesehen ist, der Rest steht für seniorengerechtes Wohnen zur Verfügung. Dies wird durch Ergänzung in den Festsetzungen B.1.1 und D.1.3 eingehender verdeutlicht.

Der Umweltbericht wurde in Punkt 1.3 dahingehend ergänzt.

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

*Zur Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden. Nach der Begründung zum Beb.-Pl. soll ein hausärztliches Zentrum i. V. m. Wohnnutzung entstehen. ....*

*..... Es ist deshalb zu empfehlen, eine andere Art der baulichen Nutzung festzusetzen und dieses auf Wohnnutzungen, auf Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie auf Läden zu beschränken, die der Versorgung des Gebietes dienen (vgl. § 4 Abs. 2 Nrn. 1- 3 BauNVO). Andere (auch zulässige) Nutzungen können ausgeschlossen werden. Sollte dazu ein Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 BauNVO gewählt werden, ist darauf zu achten, dass auch soweit das Verhältnis der Wohnnutzung zur sonstigen Nutzung ausgewogen ist. Dazu wird angeregt, näher zu regeln, in welchen Gebäuden und Geschossen welche Nutzung zulässig ist. Es wird daher angeregt, den Vorschlag aus der Besprechung vom 14.01.2012 aufzunehmen und zur Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 1 BauNVO festzusetzen.*

*zu D.2.2: Die Fl.-Nr. 689 ist - soweit erkennbar – derzeit noch ungeteilt. Eine Übernahme von Abstandsflächen (AF) nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO. ist nur möglich, wenn die Fläche auf einem abgeteilten Nachbargrundstück liegen würde und dort in der Fläche kein Gebäude steht oder die AF eines dort stehenden Gebäudes nicht in die übernommene AF ragt. Im Hinblick auf die Nähe des neuen Baukörpers nach dem Beb.-Pl. zum bestehenden Baukörper ist damit zu rechnen, dass sich die AF überschneiden. Es wird angeregt, den neuen Baukörper zu verschieben oder die AF zwischen den Gebäuden nach Art. 6 Abs. 7 oder Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO geändert festzusetzen.*

*zu D.4: Es wird angeregt, die zulässige/n Dachform/en näher zu regeln, da das Dach ein Gebäude oder Teile davon wesentlich prägt.*

*zu D.4.1: Es wird angeregt, statt „aller Aufbauten“ dort die zulässigen Aufbauten einzelnen zu regeln (wohl die, die in der Festsetzung in den nachfolgenden Sätzen genannt sind) und dafür in D.4.2 alle übrigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte auszuschließen. Hinsichtlich des zulässigen Anteiles an der Dachfläche wäre klarzustellen, ob damit 15 % der überdachten Grundfläche oder der tatsächlichen Dachfläche gemeint ist.*

*zu D.4.2: Es wird angeregt, den zulässigen Dachüberstand an den Traufen (und einen Pult-*



*dachfirst) bei 0,60 m zu belassen, an den Giebeln den Dachüberstand aber auf 0,30 m zu beschränken.*

*zu D.4.4: Abstandsflächenrechtliche Belange werden dann nicht berührt, wenn die Vordächer und Balkone Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO entsprechen. Aus unserer Sicht genügt es, wenn die Festsetzung folgende Fassung erhält: „Balkone und Vordächer sind außerhalb des festgesetzten Bauraumes zulässig, sofern sie die Baugrenzen um nicht mehr als 2,00 m überschreiten und Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO eingehalten wird.“*

*zu D.5.1: Aus der dortigen Festsetzung ist nicht eindeutig erkennbar, wo Tiefgaragen zulässig sind. Wir regen daher folgende Ergänzung an: (nach dem bisherigen Satz 1) folgenden Halbsatz: „..., Tiefgaragen dürfen sich davon abweichend auf die besonders festgesetzten Flächen (vgl. Nr. B.4.4) erstrecken.“*

*zu D.6.1: Die dortige Regelung stellt keine Abweichung zur geltenden Stellplatzsatzung dar, damit gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde unmittelbar. Der Nachweis der Stellplätze bestimmt sich nach § 7 Abs. 3 Nr. 12 BauVorIV. Sollte die Gemeinde die Festsetzungen beibehalten wollen, regen wir an, Satz 1 wie folgt zu fassen: „Die Zahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Erteilens der Baugenehmigung gilt.“*

*zu D.2.1: Nach der Neufassung der Festsetzung stützt sich diese wohl auf Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO. Soweit bestehen keine Einwände, es wird nur angeregt, die Anwendung dieser Sonderregelung in der Begründung zum Bebauungsplan näher zu erläutern (vgl. Simon/Busse, Kommentar zur BayBO, Art. 6 BayBO, Rd.-Nr. 383). Sofern die Festsetzung nur auf Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO gestützt wird, kann von der Erwähnung von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO abgesehen werden, weil Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO auch zu Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO eine Sonderregelung ist .....*

*Es wird ferner angeregt, noch zu prüfen, in welchem Umfang nach einer Teilung Abstandsflächen des früheren Ziegelei-Gebäudes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragen. Danach kann die Festsetzung endgültig bestimmt werden.*

*zu D.4.4: Soweit erkennbar, stellt die Festsetzung in ihrer Neufassung eine Kombination aus § 19 Abs. 2 und 3 je Sätze 2 und 3 BauNVO und Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO dar. Dies erscheint grundsätzlich möglich, aber nur dann, wenn Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO vollständig eingehalten wird. Danach ist diese Vorschrift nur anwendbar, wenn ein Vortreten der Balkone und Vordächer um nicht mehr als 1,50 m erfolgt (Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 Buchst. b BayBO). Im Hinblick auf die Planungsabsicht der Gemeinde, die nachvollziehbar ist, stellt die Festsetzung in der aktuellen Fassung eher eine Abstandsflächen rechtliche Sonderregelung dar, die auf § 19 Abs. 2 und 3 je Sätze 2 und 3 BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO gestützt werden kann. Der letzte Satz der Festsetzung sollte daher entweder in die Hinweise oder in die Begründung „verschoben“ werden.*

*=> Der Anregung wurde gefolgt, im Entwurf wurde die Art der baulichen Nutzung SO – Sondergebiet – festgelegt. Im Sondergebiet sollen nur Nutzungen zulässig sein, die auch im WA zulässig wären.*

*In der Begründung wurde explizit erläutert, dass hier ein überwiegendes Wohnen erfolgen soll und der Anteil für „gesundheitliche Zwecke“ deutlich geringer ist (25-30 %). Zur weiteren Verdeutlichung wird im BBP festgesetzt, dass die Nutzungen für „gesundheitliche Zwecke“ vornehmlich im Gebäude des 1. BA, und dort im Nordostriegel entlang der Ziegeleistraße zu konzentrieren sind.*

Die Abstandsfläche des bestehenden Ziegeleigebäudes ragt in den Geltungsbereich hinein, es kommt zur Überschneidung der beiden AF. Da eine Verschiebung des Gebäudekörpers nach Süden funktional nicht möglich ist, wurde der o.g. Problematik unter D.2.2 mit dem Hinweis auf § 6 Abs. 2 BayBO Rechnung getragen. Die Festsetzung könnte durch den Verweis auf Art. 6 Abs. 7 BayBO zusätzlich ergänzt werden.

Um einen gestalterischen Spielraum für die Dachform zu belassen, wurde die bisherige Regelung (Limitierung der jeweiligen Wand- und Firsthöhen) als ausreichende Festsetzung erachtet.

Die Festsetzungen zu D.4.1 und D.4.2 wurden als klar und nachvollziehbar eingestuft, deshalb keine Änderung der Planung.

Gemeint war die projektive Dachfläche, überdachte Grundfläche. Die Festsetzung wurde dementsprechend verdeutlicht.

Der Anregung zum Dachüberstand wurde nicht gefolgt, da die bisherige Festsetzung weiterhin als geeignet erachtet wurde.

Die Festsetzung erhielt folgende Formulierung: Balkone und Vordächer sind außerhalb des Bauraumes zulässig, insofern sie die Baugrenzen um nicht mehr als 2,00 m überschreiten und die Summe aller Vorbauten ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreitet. Die abstandsrechtlichen Belange dürfen nicht verletzt werden.

Die Größe der Balkone wird so benötigt um die barrierefreie Nutzung auch für Rollstuhlfahrer zu ermöglichen, da hier insbesondere seniorengerechte Wohnungen vorgesehen sind.

Die zulässige Fläche für Tiefgaragen ist im Plan eindeutig und mit Planzeichen B.4.4 gekennzeichnet. Der vorgeschlagene Satz wurde ergänzt.

Der 1. Satz zu D.6.1 wurde gemäß dem Vorschlag geändert.

Allgemein: Der BBP wurde zwecks besserer Lesbarkeit der Festsetzungen im Entwurf im M 1 :500 (also größer) dargestellt.

Der Aspekt zu D.2.1 wurde in der Begründung eingehender erläutert.

Auf den hier vorliegenden Fall trifft nur Art. 6 Abs.7 Nr. 2 BayBO zu.

Die Abstandsflächen wurden noch einmal überprüft und mit einer erläuternden Planskizze in der Begründung verdeutlicht.

Gemäß dem Telefonat mit Herrn Hornig vom 10.12.2012 handelt es sich um einen Schreibfehler. Statt §19 bezog sich die Stellungnahme auf den § 23 BauNVO.

Der Anregung wurde gefolgt, der letzte Satz des D.4.4 wird in den Hinweisen dokumentiert.

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

*Die Festsetzungen unter D.9 sind dahingehend zu ergänzen, dass Gehölzrodungen und*

*Baumfällungen aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen sind. Muss der Eingriff aus nachvollziehbaren Gründen zu anderen Zeiten erfolgen, ist sicherzustellen, dass sich in den betroffenen Gehölzen keine besetzten Gelege befinden. Alternativ könnte dieser Punkt auch unter E. „Hinweise durch Text aufgenommen werden. In der Begründung S.12 sollte der Punkt „Vermeidungsmaßnahmen“ ebenfalls durch die obengenannten Zeitvorgaben zur Gehölzrodung ergänzt werden.*

*In der „Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ ist unter Punkt 4.1.2 wohl versehentlich ein Textbaustein aus einem anderen Verfahren übernommen worden. Wir bitten dies noch zu korrigieren.*

=> In den Hinweisen unter E. und in der Begründung auf Seite 12 wurden die zulässigen Zeiten für Gehölzrodungen ergänzt (Anfang September bis Ende Februar).

Der Druckfehler in Ziffer 4.1.2 der Vorprüfung zur saP wurde korrigiert.

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

*Das Planungsgebiet ist Verkehrslärmimmissionen durch den Schienenlärm und durch Straßenlärm auf der Ziegeleistraße ausgesetzt. ....*

*Riegelbebauung Ostseite: Der Vergleich der tatsächlich einwirkenden Lärmpegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Grenzwerten der 16. BImSchV zeigt auf, dass zur Nachtzeit an der Südostfassade der Riegelbebauung Ostseite die Orientierungswerte um 9 dB(A), die Grenzwerte noch um 5 dB(A) überschritten werden. An den äußeren Nordost- und Südwestfassaden ist von einer Pegelminderung zwischen ca. 3 und 5 dB(A) auszugehen. Somit liegt auch hier noch eine Überschreitung der Orientierungswerte um ca. 4 - 6 dB(A) vor.*

*Riegelbebauung Westseite: Ohne die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung Ostseite ist eine Überschreitung der Nacht-Orientierungswerte an der Südostfassade um ca. 5 dB(A) zu erwarten.*

*Zusammenfassend sind vor allem an der Südostfassade der Riegelbebauung Ostseite schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten. Gegen die vorliegende Planfassung - ohne Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm - erheben wir Bedenken.*

*Unsere Bedenken können ausgeräumt werden, wenn folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen werden:*

*1. Riegelbebauung Ostseite (1. BA, gem. Telefonat am 28.09.12 mit Frau Würwa): Schlaf- und Kinderzimmer sind so zu orientieren, dass mindestens jeweils ein Fenster zur Belüftung an den Nordwestfassaden oder an den zum Innenhof orientierten Nordost- oder Südwestfassaden angebracht ist.*

*2. Riegelbebauung Westseite (2. BA): Vor der Nutzung von Schlaf- und Kinderzimmern mit Fenstern zur Belüftung an der Südostfassade, muss die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung Ostseite (1. BA) sichergestellt sein.*

*Die in den Hinweisen (E1.1) und In der Begründung (5.7) zum Immissionsschutz getroffenen Aussagen, wonach weitergehende Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind, sind entsprechend anzupassen.*

=> Die Anregungen zum Immissionsschutz wurden unter den Festsetzungen berücksichtigt.

Die Hinweise unter E.1 und die Begründung in 5.7 wurden entsprechend angepasst.

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

*Bei der Abgrenzung des Plangebietes für einen aufzustellenden Bebauungsplan sind die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne zu berücksichtigen. .... Fakt ist, dass mit dem B-Plan „Gesundheitszentrum...“ ein Teilbereich des B-Planes „Sonnenhang I“ überplant wurde. Hier handelt es sich jedoch nicht um eine ehemals geplante Erschließungsstraße bzw. um einen nicht realisierten Spiel- und Bolzplatz sondern um ein nicht realisiertes Pflanzgebot, siehe rote Markierung in Abb.1 auf Seite 2. Die Angaben "E. Hinweise durch Text" von Punkt E.11 bitte ich zu korrigieren.*

*Ebenso sind in der Begründung unter Punkt 3.1 die Angaben zum Lagegebiet zu korrigieren.*

=> Der Hinweis E.11 wurde entsprechend korrigiert. Die Begründung Ziffer 3.1 wurde ebenso entsprechend korrigiert.

#### **DB Services Immobilien GmbH München**

*Die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen stimmt der oben genannten Bauleitplanung unter Berücksichtigung des § 4 Absatz 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu:*

*.....  
 Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.*

*Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen. Abstandsflächen dürfen nicht auf Flächen der DB Station & Service AG zum Liegen kommen.*

*.....  
 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.*

*.....  
 Um die Erschließung des Plangebietes über die Ziegeleistraße sicherzustellen, ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Petershausen und der DB Station & Service abzuschließen.*

=> Mit der Übernahme der Anregungen des FB Immissionsschutz des LRA Dachau in den Festsetzungen ist diese Anregung bereits berücksichtigt. Zudem ist die Thematik auch unter den Hinweisen unter E.1 bereits dokumentiert.

Wegen des Abstands des Geltungsbereichs zu den DB-Flächen ergibt sich für diese Anregungen keine Betroffenheit durch die Planung.

Im BBP sind bereits unter D.4.6 Festsetzungen zu Werbeflächen, auch zur Minimierung schädlicher Auswirkungen auf den benachbarten Bahnbetrieb, enthalten. Die Festlegung und Auswahl der Außenbeleuchtung für das Gebiet erfolgt im Rahmen der Objektplanung. Dort sind die Anregungen hinreichend zu berücksichtigen.

Die Gemeinde wird sich bezüglich einer Vereinbarung mit der DB Station & Service abstimmen.

### **Deutsche Telekom**

.....  
*Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.*

.....  
*Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung .....  
 Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht. Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es wäre daher rechtswidrig und müsste zurückgenommen werden.*

*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. ....*

=> Der Verlauf der bestehenden Kabelanlagen der Deutschen Telekom ist bei der weiteren Objektplanung durch den Bauträger zu beachten, Veränderungen oder Verlegungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Aus städtebaulichen und funktionalen Gründen war die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen präferiert, deshalb wurde dies folgerichtig auch in D 8.2 festgelegt. Die Festsetzung D 8.2 wird zurückgenommen. Die gewünschte unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen wird unter E. in den Hinweisen dokumentiert. In Ziffer 5.5 der Begründung wird dies als Möglichkeit dargestellt, so dass hier keine Änderung erforderlich ist.

Die Abstimmung und Koordination erfolgt im Rahmen der Objekt-/ Erschließungsplanung.

### **Bund Naturschutz**

*Der Bund Naturschutz hat keine Einwände zum o.g. Bebauungsplan, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden bezüglich der dort potentiell möglichen Vorkommen von schützenswerten Vogel-, Fledermaus- und Eidechsenarten.*

*Durch die geplante Bebauung gehen in jedem Fall Gehölz- und Baumstrukturen verloren. Durch den Bau und die Verkehrsflächen wird eine weitere Bodenversiegelung stattfinden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verhinderung (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterterrassen...) sollten unbedingt zwingend vorgeschrieben werden. Die beabsichtigten Bepflanzungen sollten, um den Verlust an naturnahen Strukturen soweit möglich auszugleichen, naturnah sein: es sollten Wildformen heimischer Gehölze aus regionaler Herkunft vorgeschrieben werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.*

*Die erwähnte Ausgleichsfläche Flur Nr. 1279 an der Glonn im Gemeindegebiet begrüßen wir, wenn die erwähnten Aufwertungsmaßnahmen zügig umgesetzt werden und eine entsprechende regelmäßige Pflege vom Bauherr gewährleistet und von der Gemeinde kontrolliert wird.*

*Zur energetischen Gestaltung des Bauvorhabens fordern wir eine Umsetzung der bereits beschlossenen Leitsätze des Klimaschutzleitbildes von Petershausen. Eine integrierte Photovoltaikanlage wäre nicht nur erwünscht (wie unter Punkt E7 „alternative Energien“ erwähnt) sondern verpflichtend einzubauen. Wenn möglich wäre der Einbau einer Regenwasseranlage für WCs zu prüfen. Wir bitten dies bei Ihren Planungen zu beachten*



=> Als Anlage zum Umweltbericht wurde eine Vorprüfung zur saP erarbeitet und die erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit dem FB Naturschutz des LRA Dachau einvernehmlich abgestimmt. Diese Schutzmaßnahmen wurden auch in den Festsetzungen durch Text verbindlich festgelegt.

Die Vorgaben zu den Belägen sind bereits unter D.6.3 ausreichend festgesetzt. Die Anregungen zur Verwendung möglichst naturnaher Wildformen kann nicht voll entsprochen werden, da die im BBP dargestellten geplanten Bäume überwiegend bei Stellplätzen bzw. teilweise auch auf unterbauten Flächen liegen. Die diesbezüglichen Festsetzungen unter D.10.1.1 und D.10.1.2 werden deshalb als fachlich ausreichend erachtet.

Die Vorgehensweise hierzu ist unter E.3. und im Umweltbericht hinreichend erläutert, damit die Fläche anerkannt wird: Ist diese im zeitlichen Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme anzulegen, und wird das Thema der Pflege zwischen Baulträger, Gemeinde und dem FB Naturschutz geklärt.

Das BauGB lässt keine diesbezüglichen Festsetzungen zu, deswegen kann über die Hinweise durch Text unter E.8 keine weiteren Festlegungen getroffen werden.

Petershausen, den 18.12.2012



Bürgermeister Fuchs, Siegel