

---

Projekt:

## **Flächennutzungsplan – 10. Änderung „Erweiterung Park+Ride-Parkplatz“**

**Gemeinde**  
**Landkreis**  
**Regierungsbezirk**

**Petershausen**  
**Dachau**  
**Oberbayern**

### **Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 12.10.2017**

---

Auftraggeber:

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

---

Auftragnehmer:

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  
Tatjana Kröppel, Landschaftsarchitektin

12.10.2017

21413-FNP-E-x-Begrueundung-171012.odt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziele, Zweck</b>	<b>2</b>
1.1	Städtebauliche Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets	3
<b>2</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Größe	3
2.2	Planungskonzeption	3
2.3	Denkmalschutz	4
2.4	Boden- und Grundwasserverhältnisse	4
2.5	Aspekte der Wasserwirtschaft	4
2.6	Umweltbericht	4

### **1 ANLASS, ZIELE, ZWECK**

Die Stellplatzkapazitäten des bestehenden Park+Ride-Parkplatzes nordwestlich des Bahnhofs Petershausen reichen bereits schon länger nicht mehr für den aktuellen und zu erwartenden Bedarf. Es besteht dringender Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen, vor allem für Berufspendler nach München. Die Erfordernis einer Parkplatzerweiterung wird bereits seit 2012 vom Kommunalunternehmen Petershausen (KUP) und auch den Nachbargemeinden Petershausens, gesehen. Der Erweiterungsbedarf wird weiterhin durch folgende Planungen und Gutachten eingehender begründet:

- Städtebaulicher Rahmenplan von Architekt Kath aus 1999; darin wird bereits eine Kapazität von mind 1.000 Stellplätzen dargestellt und als künftige Erfordernis formuliert.
- Bereits in den Planfeststellungsunterlagen zur ICE-Bahntrasse aus 1999/ 2000 waren weite Teile der jetzt geplanten Erweiterungsflächen bereits als Parkplatz dargestellt.
- Insbesondere aber weiterhin die genauere Bedarfsprüfung des MVV für den P+R in Petershausen aus dem Jahr 2013. Nach deren Erhebungen vor Ort war die bestehende P+R-Anlage in 2013 bezüglich ihrer Kapazitäten bereits vollständig ausgelastet.
- Darüber hinaus wurde aufgrund des hohen Parkdrucks auch das „wilde“ Parken in den Fahrgassen des P+R sowie in den Straßen der benachbarten Baugebiete festgestellt. Alleine um diese Fahrzeuge auf offizielle Stellplätze zu verlagern wurden in der MVV-Studie mindestens 200 zusätzliche Stellplätze als erforderlich erachtet. Die Gemeinde Petershausen plant deshalb den bisherigen Parkplatz nach Norden zu erweitern. Die geplante Erweiterung ergäbe eine Kapazitätssteigerung von ca. 265 Stellplätzen. Nach Einschätzung des KUP und des MVV ist diese geplante Erweiterung nicht überdimensioniert sondern für eine bedarfsgerechte Erweiterung angemessen und ausreichend.

Die Gemeinde Petershausen hat deshalb am 31.07.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung „Erweiterung Park+Ride-Parkplatz“ beschlossen.

Sowohl die Erweiterungsfläche als auch der überwiegende Teil des bestehenden Parkplatzes sind im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen vom 27.07.1990 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit besteht ein Anpassungsbedarf für den Flächennutzungsplan per Deckblatt.

Die Gemeinde Petershausen hat deshalb ebenfalls in der Sitzung vom 31.07.2014 die dafür erforderliche Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Mit der vorliegenden 10. Flächennutzungsplanänderung schafft die Gemeinde die Voraussetzung zur weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem die Erweiterung des Parkplatzes verbindlich geregelt wird. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans und der o.g. Bebauungsplan werden im Parallelverfahren erstellt.

## **1.1 Städtebauliche Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann.

Der bestehende Park+Ride-Parkplatz besteht bereits und wurde im Rahmen der Planfeststellung zum Bahnstreckenausbau Ingolstadt – München behandelt und genehmigt.

Eine Prüfung von Standortalternativen für die erforderliche Parkplatzerweiterung wurde nicht vorgenommen, da die Erweiterung des bereits bestehenden Parkplatzes nach Nordwesten, in direkter Zuordnung an die bestehende Parkierungsanlage mit Nähe zum Bahnhof, nur an diesem Standort funktional und wirtschaftlich sinnvoll ist. Zudem sind diese Flächen verfügbar.

Eine komplette Neuansiedlung der Parkplatzerweiterung an anderer Stelle würde ebenso Eingriffe in die Schutzgüter bedingen und wäre von der Lage und der Verkehrsanbindung und der Nähe zum Bahnhof kritischer zu beurteilen. Außerdem stehen für den prognostizierten Bedarf ausreichend große und lagemäßig geeignete Alternativflächen derzeit nicht zur Verfügung.

## **2 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET**

### **2.1 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich für die 10. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 23.000 m<sup>2</sup> (davon Flächenanteil für die Erweiterung ca. 9.300 m<sup>2</sup>) und betrifft die Fl.-Nr. 977 (Teilfläche), 978, 979, 925, 980 und 979 (Teilfläche), Gemarkung Petershausen.

Diese Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden hin leicht ab (im Mittel ca. 6 % Steigung). Im Südwestlichen Bereich werden Höhen von ca. 478 m üNN erreicht, der tiefste Punkt des Geländes liegt im Nordosten mit einer Höhe von ca. 467,5 m üNN.

Der Geltungsbereich schließt im Norden an den bestehenden Kreisverkehr und im Osten an die Ziegeleistraße an. Südlich grenzt bestehende Wohnbebauung (Bebauungsplan Unterfeld I) an.

### **2.2 Planungskonzeption**

Das zur Änderung vorgesehene Planungsgebiet weist der derzeitige Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Weitere Aussagen oder Zielformulierungen für das Planungsgebiet finden sich im Flächennutzungsplan nicht.

Es sind keine Schutzgebiete festgesetzt, die Fläche ist frei von Biotopen.

In der 10. Flächennutzungsplan-Änderung wird der gesamte Geltungsbereich nun als Parkplatzerweiterung mit Durchgrünung dargestellt.

Der Übergang zu den angrenzenden bestehenden Nutzungsarten kann nach Baunutzungsverordnung grundsätzlich als verträglich eingestuft werden.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs ist gesichert, weil der bestehende Parkplatz an die bestehende Ziegeleistraße und den nördlichen Kreis der Ortsumgehung anbindet und die geplante Parkplatzerweiterung im Nordwesten unmittelbar an den Parkplatzbestand anbinden soll. Die Oberflächenwässer des bestehenden Parkplatzes werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet, die Oberflächenwässer der Erweiterungsfläche sollen jedoch vor Ort versickert werden. Weiterhin soll zur besseren landschaftlichen Integration der Parkplatzerweiterung die westlichen und nördlichen Randzonen begrünt werden. Das Oberflächenwassermanagement und die Eingrünung ist im Bebauungsplan eingehender zu lösen und festzulegen.

### 2.3 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten dennoch bodendenkmalrelevanten Funde (z.B. Keramik) zu Tage treten, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Dachau zu melden. (Art. 8 Abs. 1-2 DschG.)

### 2.4 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte M 1 : 25000 sind im Erweiterungsbereich Braunerden aus Lehm über Ton oder aus Schluff bis Schluffton zu erwarten.

#### Bodenverhältnisse:

Die vom Büro für Ingenieurgeologie Dr. R. Stadler, Petershausen, im Mai und November 2015 durchgeführten Sickersversuche und Bohrungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Oberbodenhorizont Dicke i.M. ca. 40 cm
- darunter Lehm bis ca. 4,5 m Schichtdicke
- darunter z.T. Schluffe
- darunter schluffige Sande
- darunter Sande

Bei einer Baugrunduntersuchung vom 04.06.2013 wurde in den Bohrungen bis 6,0 m unter Geländeoberkante (=GOK) kein Grundwasser angetroffen. Jedoch war punktuell bei 2,55 m unter GOK Schichtwasser vorzufinden. Nach der der „Haupttabelle für Grundwasserstände“ des Landesgrundwasserdienstes Bayern (LGD) ist das Grundwasser erst in ca. 10 bis 20m Tiefe unter GOK zu erwarten.

Die oberen Bodenschichten (bis max. 5,5 m unter Geländeoberkante) sind für eine Versickerung nicht geeignet. Darunter ist eine Versickerung z.B. mit Sickerschächten möglich.

### 2.5 Aspekte der Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebiets, es kommen keine Oberflächengewässer vor.

Gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt der Planungsbereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

### 2.6 Umweltbericht

Für die 10. Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Für die Nutzungsänderung der Erweiterungsfläche ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf, der auf Ausgleichsflächen nachgewiesen werden muss.

Der detaillierte Flächennachweis, die differenzierte Faktorenbewertung und die Ausgleichsflächenberechnung erfolgt im Umweltbericht des Bebauungsplans „Erweiterung Park+Ride-Parkplatz“, der im Parallelverfahren ausliegt.

Landshut, 11.05.2017, 12.10.2017



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Dipl. Ing.(FH) Tatjana Kröppel  
Landschaftsarchitektin

Anlage: Umweltbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans

---

Projekt:

**Flächennutzungsplan 10. Änderung  
„Erweiterung Park+Ride-Parkplatz“  
Gemeinde Petershausen**

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB  
als Teil der Begründung zum Entwurf  
in der Fassung vom 12.10.2017**

---

Auftraggeber / Bauherr:

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

---

Auftragnehmer:

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:

Dipl.-Ing. Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Elisabeth Maidl, B.Sc. Landschaftsarchitektin

---

12.10.2017

21413-UWB-FNP-E-x-171012.doc

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Beschreibung der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Kurzdarstellung) .....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	3
1.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	3
<b>2.</b>	<b>Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde</b> .....	<b>4</b>
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	4
2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	4
2.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ...	5
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</b> .....	<b>5</b>
3.1	Schutzgut Mensch .....	5
3.2	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	5
3.3	Schutzgut Fläche.....	6
3.4	Schutzgut Boden .....	6
3.5	Schutzgut Wasser .....	7
3.6	Schutzgut Klima/Luft.....	7
3.6.1	Beschreibung .....	7
3.7	Schutzgut Landschaft.....	8
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter .....	8
3.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung .....	8
<b>4</b>	<b>Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	<b>9</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter .....	9
5.2	Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	9
<b>6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>10</b>

## UMWELTBERICHT

### 1 Beschreibung der Planung

#### 1.1 Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Kurzdarstellung)

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans werden die folgenden Punkte festgelegt:

- Darstellung und Festsetzung des bereits bestehenden Park+Ride-Parkplatz
- Darstellung und Festsetzung der geplanten Erweiterungsflächen für Park+Ride-Nutzung

Die Erfordernis für die Erweiterung der P+R-Anlage wird in Kapitel 1 der Begründung ausführlich dargestellt und erläutert.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit wesentlichen Zielvorgaben für die Schutzgüter Boden und Wasser.

##### Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Es finden sich z. B. keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, regionale Grünzüge oder Trenngrün.

Die Gemeinde Petershausen liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Dachau in der Planungsregion 14 (München).

Die Gemeinde Petershausen zählt zur äußeren Verdichtungszone innerhalb des Verdichtungsraumes München. Nach dem Landesentwicklungsprogramm vom 01.09.2013 liegt der als Grundzentrum ausgewiesene Ort Petershausen an der Entwicklungsachse Dachau - Petershausen (Achse bis zur nördlichen Grenze der Region).

Als verbindliches Ziel der Raumordnung ist der Schwerpunkt Petershausen als Bereich definiert, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Weitere einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Das Gebiet des bestehenden Parkplatzes und der geplanten Erweiterung ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entspricht somit nicht der geplanten Entwicklung des Bebauungsplans. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird deshalb in der 10. Änderung angepasst (Auslegung im Parallelverfahren).

##### Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Für das Planungsvorhaben haben die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz Bedeutung. Weiterhin sind die Bodenschutz-, die Abfall- und Wassergesetzgebung, sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Planung relevant.

#### 1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der bestehende Park+Ride-Parkplatz besteht bereits und wurde im Rahmen der Planfeststellung zum Bahnstreckenausbau Ingolstadt – München behandelt und genehmigt.

Eine Prüfung von Standortalternativen für die erforderliche Parkplatzerweiterung wurde nicht vorgenommen, da die Erweiterung des bereits bestehenden Parkplatzes nach Nordwesten, in direkter Zuordnung an die bestehende Parkieranlage mit Nähe zum Bahnhof, nur an diesem Standort funktional und wirtschaftlich sinnvoll ist. Zudem sind die Flächen verfügbar.

Eine komplette Neuansiedlung der Parkplatzerweiterung an anderer Stelle würde ebenso Eingriffe in die Schutzgüter bedingen und wäre von der Lage und der Verkehrsanbindung und der Nähe zum Bahnhof kritischer zu beurteilen. Außerdem stehen ausreichend große und lagemäßig geeignete Alternativflächen derzeit nicht zur Verfügung.

## 2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

### 2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Am 02.04.2015 erfolgte der Scopingtermin am Landratsamt Dachau bezüglich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans. Für den Umweltbericht ergeben sich daraus folgende Abgrenzungen und Untersuchungsschwerpunkte:

#### Räumlich

- Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung
- Randbereiche, soweit sie die zu untersuchenden Schutzgüter betreffen.

#### Inhaltlich

- Schutzgut Mensch (insbesondere Lärmschutz)
- Schutzgut Fläche und Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

#### Hinweis:

**Grundlage der Bestandsaufnahme der Umweltprüfung bildet die Tatsache des derzeitigen Zustandes des bestehenden, bereits genehmigten Park+Ride-Parkplatzes. Deshalb wird im Weiteren für die Bestandsaufnahme und die Eingriffsbewertung nur die geplante Erweiterungsfläche des Parkplatzes näher betrachtet.**

### 2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes werden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt:

- Ergebnisse der übergeordneten Planungen und Gutachten betreffend für das Untersuchungsgebiet, im Wesentlichen hier das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), der Regionalplan Region 14 „München“.
- P+R und B+R-Bedarfsprüfung am S-Bahn-Endhaltepunkt Petershausen, MVV vom 29.07.2013
- Daten und Unterlagen des Bayerischen Landesamts für Umwelt zum Untersuchungsgebiet, (z.B. BIS: Bodeninformationssystem Bayern, Geofachdaten Atlas, FIS – Natur: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete Bayern).
- Bayernviewer-Denkmal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (LfD).
- Daten und Unterlagen zum Untersuchungsgebiet aus dem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region München (des Bayer. Landesamts für Umweltschutz).
- Geologische Übersichtskarte Bayern 1:200.000.
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen.
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Dachau (ABSP), Stand Oktober 2005
- Daten des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie wie z.B. (RISBY) Rauminformationssystem Bayern
- Daten und Unterlagen des Rauminformationssystems Dachau (RIS-Dachau)
- Baugrunduntersuchung, Büro für Ingenieurgeologie – Dr. R. Stadler, vom 04.06.2013
- Sickerversuche, Büro für Ingenieurgeologie – Dr. R. Stadler, vom 24.11.2014
- Daten des Landesgrundwasserdienstes Bayern (LGD)
- Schreiben des Landratsamts Dachau, Umweltrecht, vom 30.01.2008 zum Thema Altlastenverdachtsflächen.
- Schalltechnische Untersuchung Hock Farny Ingenieure Landshut, vom 03.05.2017.
- Ortsbegehung der Unteren Naturschutzbehörde LRA Dachau mit artenschutzrelevanten Angaben, Juli 2017



Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

### 2.3 **Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Die vorhandenen Daten und Untersuchungen wurden für die Aufgabenstellung analysiert und bewertet. Kenntnislücken aufgrund derzeit fehlender Unterlagen, Erhebungsdaten und Untersuchungen bestehen jedoch insbesondere zu

- spezifischen, aktuellen und vollständigen Kartierungen zu Flora und Fauna im Gebiet,
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Kampfmittel- und Altlasten-Verdachtsflächen

Zu diesen Themen kann der Umweltbericht deshalb lediglich allgemein gültige Annahmen oder Auswirkungsvermutungen stellen.

## 3 **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

### 3.1 **Schutzgut Mensch**

#### Erholungsnutzung

Das Planungsgebiet hat wegen der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Parkplatznutzung keine oder nur sehr geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung.

#### Emissionen

Bei der Bestandserhebung lassen sich keine relevanten Emissionen aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung erkennen.

#### Immissionen

Es konnte keine Vorbelastung von außen durch relevante Immissionen aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung oder angrenzenden Bebauung festgestellt werden.

Für die geplante Parkplatzerweiterung ist zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten durchzuführen.

#### Elektromagnetische Immissionen:

Östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Richtfunkstrecke. Gemäß Angabe der Bundesnetzagentur handelt es sich dabei um eine Punkt-zu-Punkt- bzw. Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkstrecke mehrerer Mobilfunkbetreiber auf gleicher Trasse.

### 3.2 **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Es gibt keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope im Geltungsbereich.

Im LEK Region München wird die aktuelle Lebensraumfunktion mit überwiegend gering bezeichnet, außerdem liegt gemäß LEK die Dichte an naturnahen Lebensräumen generell weit unter dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensgemeinschaften erforderlichen Wert.

Das ABSP Landkreis Dachau verzeichnet für das Planungsgebiet keine vorhandenen oder geplanten Schutzgebiete.

#### Reale Vegetation und Nutzung

Die Flächen werden bisher überwiegend als landwirtschaftliche Flächen intensiv genutzt und sind dementsprechend strukturarm.

Auf einer schmalen, dreiecksförmigen Teilfläche im nordöstlichen Übergangsbereich zwischen Parkplatz-Bestand und -erweiterung hat sich, vermutlich durch die Nutzungsauffassung seit Ende 2015, eine extensive, artenreiche Glatthaferwiese entwickelt, teilweise mit Magerkeitszeigern wie dem Echten Johanniskraut. Zudem kommen dort die Schmetterlingsarten Schachbrett und Brauner Waldvogel vor, die auf dieser Fläche gute Habitatsbedingungen vorfinden. Diese Arten sind zwar nicht gesetzlich geschützt jedoch im Landkreis nicht sehr häufig vorkommend und daher durchaus von Bedeutung.

Das Gelände ist insgesamt jedoch durch die bestehende Parkplatznutzung und die benachbarten Flächennutzungen bereits beeinträchtigt. Gehölzbestände fehlen auf dem Gelände, lediglich an der östlichen und südlichen Grenze befindet sich ein Gehölzband, welches als Eingrünung des bestehenden Park+Ride-Parkplatzes fungiert. Das Gebiet ist insgesamt aus floristisch-faunistischer Sicht eher als artenarm und von untergeordneter Bedeutung einzustufen, lediglich der o.g. Glatthaferwiesenbereich weist eine mittlere Bedeutung auf. Diese Teilfläche ist deshalb bei der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan mit einer höheren Faktorbewertung zu berücksichtigen.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung relativ verarmt, weiterhin sind für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen geschützter bzw. relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Da also mit einem Vorkommen geschützter Arten nicht zu rechnen ist, bzw. es sich bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten handelt, ist, gemäß der Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Ergebnis des Scoping-Termins, keine eigene Bestandserhebung und weitergehende artenschutzrechtliche Vorprüfung fachlich nicht erforderlich.

Zusammenfassend lässt sich deshalb die Planung aus Sicht des speziellen Artenschutzes als zulässig und tolerierbar einstufen.

### 3.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 23.000 m<sup>2</sup>. Dieser unterteilt sich auf die beiden Teilbereiche wie folgt (alle Werte ca.-Angaben, gerundet):

Teilbereich	Fläche	Davon befestigt/ versiegelt	Davon unversiegelt, Grünfläche
Bestehender P+R	13.700 m <sup>2</sup> (100 %)	10.700 m <sup>2</sup> (78 %)	3.000 m <sup>2</sup> (22 %)
Erweiterung P+R	9.300 m <sup>2</sup> (100 %)	6.800 m <sup>2</sup> (73 %)	2.500 m <sup>2</sup> (27 %)
Gesamt Geltungsbereich FNP-Änderung	23.000 m <sup>2</sup> (100 %)	17.500 m <sup>2</sup> (76 %)	5.500 m <sup>2</sup> (24 %)

Der bestehende P+R-Parkplatz (ca. 60 % des Geltungsbereichs) wurde bereits 1999/2000 in der jetzigen Ausprägung realisiert und ist seitdem in Benutzung.

Die Flächen für die P+R-Erweiterung (ca. 40% des Geltungsbereichs) sind derzeit unversiegelt und überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (siehe auch Kapitel 3.2).

### 3.4 Schutzgut Boden

#### Topografie und Geologie

Das Plangebiet ist ein von Süden nach Norden hin abfallender Hang (im Durchschnitt 6,0% Steigung). Im Südwestlichen Bereich werden annähernd Höhen von 478 m üNN erreicht, der tiefste Punkt des Geländes liegt im Nordosten mit einer Höhe von ca. 467,5 m üNN.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit des Donau-Isar Hügellandes (062) und in der Untereinheit des Tertiärhügellandes zwischen Donau und Isar (062-A).

Als geologisches Ausgangsmaterial ist die obere Süßwassermolasse anzutreffen. Die tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse des mittleren bis oberen Miozäns setzen sich aus grob- und feinkörnigen Lockersedimenten zusammen, bestehend aus Kiesen, Sanden, Schluffen, Schluff- bis Tonmergeln und kalkfreien Tönen in unregelmäßiger Wechsellagerung.

#### Bodenaufbau

Im Großteil des Geländes sind fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) anzunehmen. An der Südwest-Ecke des Plangebietes sind fast ausschließlich Braunerden (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse) anzutreffen.

#### Erosionsgefährdung

Die vorkommenden Bodenarten im Tertiären Hügelland sind in der Regel erosionsanfällig.

#### Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen

Ein Altlasten / Kontaminationsrisiko ist im Plangebiet eher unwahrscheinlich.

#### Kampfmittel

Ein Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern ist als sehr unwahrscheinlich anzunehmen.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer betroffen.

#### Grundwasser

Bei der Baugrunduntersuchung vom 04.06.2013 wurde bei den Bohrungen (bis 6,0m unter GOK) kein Grundwasser angetroffen. Jedoch war punktuell bei 2,55m unter GOK Schichtwasser vorzufinden. Das Rückhaltevermögen der Böden für nicht sorbierbare Stoffe ist im Großteil der Planungsfläche als überwiegend sehr hoch anzunehmen.

#### Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und nicht in einem wassersensiblen Bereich.

#### Versickerungsfähigkeit, Entwässerung

Nach den Sickerversuchen ergibt sich sickerfähiger Boden erst ab 3,15 – 5,50m unter GOK. Um eine Versickerung dennoch gewährleisten zu können, muss das Niederschlagswasser mit geeigneten Einrichtungen in die versickerungsfähigen Bodenschichten geleitet werden. Dies ist im Bebauungsplan näher zu betrachten und zu lösen.

### **3.6 Schutzgut Klima/Luft**

#### **3.6.1 Beschreibung**

Regionalklimatisch liegt der Landkreis Dachau im Übergangsbereich zwischen dem maritimen, feuchtgemäßigten und dem kontinentalen, winterfeucht-kalten Klima. Der Witterungsverlauf im Jahr ist geprägt durch den Wechsel von zyklonalen und antizyklonalen Großwetterlagen und gestaltet sich im Jahresverlauf sehr wechselhaft. Die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen zwischen 750 und 850 mm, die Hauptniederschläge fallen im Sommer, wo gehäuft Starkregenereignisse vorkommen. Die langjährigen Mittelwerte der Temperatur liegen zwischen 7,0 und 8,0 ° Celsius. Die Hauptwindrichtung liegt zwischen West- und Südwest (ABSP Landkreis Dachau). Für das Plangebiet ist eine Jahresmitteltemperatur von 7°C und eine Jahresniederschlagssumme von 750 mm anzunehmen.

#### Kaltluft, Durchlüftung

Im Planbereich sind keine klimatischen Ausgleichs- und Frischluftgebiete dargestellt und keine klimatisch belasteten Räume zu finden. Es ist davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet keine oder nur eine untergeordnete lokal klimatische Bedeutung hat.

#### Klimaschutz und Klimaanpassung:

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes soll den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Planungsgrundsatz und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da es sich bei der geplanten Erweiterung lediglich um eine städtebauliche Ordnung des ruhenden Verkehrs und der dazugehörigen Grün- und Entwässerungsflächen handelt, sind die Möglichkeiten der Energieerzeugung nicht gegeben. In der Objektplanung sollte deshalb für die Erweiterung ein energieeffizientes Beleuchtungssystem möglichst mit dem Einsatz von Solarkollektoren verwendet werden, um dem oben genannten Ziel Rechnung zu tragen.

### **3.7 Schutzgut Landschaft**

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen vorhandener Siedlung der Ortschaft Petershausen und umgebender Landschaft des tertiären Hügellandes. Die isolierte Ortsrandsituation wird verstärkt durch die räumlich Wirksamkeit der östlich angrenzenden Straße und des Bahnkörper der S-Bahnlinie und der Bahnlinie München-Ingolstadt. Dieser markante Riegel des Bahndammes schneidet das Planungsgebiet räumlich vom Hauptort Petershausen weitgehend ab.

Der optische Eindruck des Gebietes ist wegen der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung monostrukturiert und homogen, innerhalb des Planungsumgriffs sind keine Vegetationsstrukturen oder anderweitige Gliederungselemente zu verzeichnen. Als einzige raumwirksame Elemente sind die Gehölzpflanzungen des bestehenden Park+Ride-Parkplatzes im Osten zu nennen. Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht verstellt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind somit die bau- und anlagebedingten Umweltauswirkungen als gering-mittel einzustufen.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet oder in direkter Nachbarschaft weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler bekannt. Das Planungsgebiet hat deshalb insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter.

### **3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung**

#### Durchführung der Planung

Durch die geplante Stellplatz- und Erschließungsfläche werden im Wesentlichen die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, und Landschaft betroffen. Diese Schutzgüter werden jedoch nicht essenziell bzw. nachhaltig in ihrer Substanz beeinträchtigt oder geschädigt. Im Bebauungsplan sind entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen, so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### Nullvariante:

Die Betrachtung der Nullvariante für den bestehenden Parkplatz entfällt, da diese Nutzung bereits genehmigt und in Betrieb ist.

Im Falle der Nullvariante verbliebe auf der Erweiterungsfläche weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung, für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergäben sich keine Veränderungen zum Bestand und alle Schutzgüter wären weniger betroffen als bei der geplanten Flächennutzung.

Im Fall der Nullvariante müssten dann aber die erforderlichen zusätzlichen Parkplatzzapazitäten an anderer Stelle nachgewiesen werden, mit möglicherweise ungünstigerer Zuordnung zum Bahnhof, höherem eigenen Erschließungsanteil und den gleichen oder ggf. höheren Auswirkungen auf die Schutzgüter.

## **4 Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

Im Folgenden werden die projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form zusammenfassend dargestellt und ihre Relevanz für die Schutzgüter abgeleitet.

Es wird zwischen den baubedingten Auswirkungen, die während der Bauzeit auftreten können (zeitlich begrenzt) und den anlage-/betriebsbedingten Wirkfaktoren, welche die angestrebte Flächennutzung und deren Betrieb an sich verursacht (dauerhaft), differenziert:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlage-/betriebsbedingte Auswirkung
Mensch, Lärmschutz, Erholung	ja, mittel	ja, mittel
Pflanzen und Tiere	ja, mittel	ja, gering - mittel
Fläche, Boden	ja, mittel	ja, mittel
Wasser	ja, gering bis mittel	ja, gering bis mittel
Klima	ja, gering	ja, gering
Landschaft	ja, mittel	ja, mittel
Kultur- und Sachgüter	keine bis gering	keine bis gering

## 5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

Zur Reduzierung von weitgehend vermeidbaren Eingriffen sind im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen darzustellen.

### 5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Als Grundlage wurde der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfordert eine Überprüfung, inwieweit Baurecht schon vorhanden war. Für den Bereich des bestehenden Parkplatzes, der bereits im Planfeststellungsverfahren genehmigt wurde, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

#### Bewertung des Bestandes

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der westliche Teilbereich in der Summe der Betrachtung der unterschiedlichen Schutzgüter der Kategorie II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - und der östliche Teilbereich der Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild – zuzuordnen ist.

#### Erfassen der Eingriffsschwere

Der Nachweis evtl. Ausgleichsflächen für den bestehenden Parkplatz erfolgte im Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bahn. Deswegen wird hier nur der Eingriff für die Erweiterungsfläche betrachtet.

Unter der Annahme der o.g. zwei Kategorien kann der Eingriff für die geplante Erweiterung auf der Ebene der FNP-Änderung wie folgt überschlägig ermittelt werden:

Gesamtfläche Erweiterung ca. 9.300 m<sup>2</sup>

Davon Eingriffsfläche ca 6.800 m<sup>2</sup>

#### Vorläufige grobe Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch im Bebauungsplan festzusetzende Vermeidungsmaßnahmen können teilweise reduzierte Kompensationsfaktoren angesetzt werden.

Somit lässt sich für die FNP-Änderung folgender grober Ausgleichsbedarf mit einem mittleren Kompensationsfaktor errechnen:

Eingriffsfläche ca 6.800 m<sup>2</sup> x ca. 0,5 ca. 3.400 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

Ausgleichsflächennachweis

Ziel sollte es sein, dass ein Großteil der Ausgleichsflächen möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesen wird.

Weiterer Ausgleichsflächenbedarf ist auf geeigneten externen Flächen darzustellen.

Der Nachweis der erforderlichen internen und externen Flächen, die genaue Beschreibung der Aufwertungsmaßnahmen und die differenzierte Faktorenbewertung erfolgt im Umweltbericht des Bebauungsplans. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen gelten.

**6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Planungsanlass für die 10. Änderung ist die nachrichtliche Festsetzung des bestehenden Parkplatzes und der geplanten Erweiterung als Park+Ride-Parkplatz. Die Erfordernis ergibt sich aus dem konkreten und dem in der Begründung eingehend erläuterten Kapazitätsbedarf an zusätzlichen Stellplätzen und dem parallel ausliegenden Bebauungsplan für die Erweiterungsflächen.

Standortalternativen wurden nicht näher überprüft, da es sich zum Einen überwiegend um den bestehenden Parkplatz handelt und zum Anderen um die Erweiterung in funktional sinnvoller direkter Anbindung an den bestehenden Parkplatz.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Fläche/ 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. substanzieller 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 sind im Bebauungsplan Ausgleichsflächen festzusetzen. Zudem sind im Bebauungsplan weitergehende Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, welche die Auswirkung auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter minimieren.

Die folgende Tabelle fasst die Auswirkungen noch einmal zusammen:

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

Landshut, 11.05.2017, 12.10.2017

Dipl.-Ing. Eckhard Emmel  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner

Elisabeth Maidl  
Landschaftsarchitektin