

GEMEINDE PETERSHAUSEN

NIEDERSCHRIFTEN BÜRGERINFO

Juni – Juli 2019



Öffentliche Bau- und Umweltausschusssitzung vom 06.06.2019

1. Bürgermeister Marcel Fath eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1.1 Abriss Schulstraße

Der Abriss und die Entsorgung des Gebäudes in der Schulstraße sind fast abgeschlossen.

1.2 Frauenkirche Kollbach

Die Malerarbeiten an der Frauenkirche sind abgeschlossen, auch das Gerüst ist inzwischen abgebaut. Die Rissesanierung steht noch aus.

1.3 Bau- und Umweltausschusssitzung Juli 2019

Die Bau- und Umweltausschusssitzung wird vom 18. Juli 2019 auf 24. Juli 2019 verschoben.

2 Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 716, Gmk. Petershausen, Bahnhofstraße 23+25

Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 716, Gmk. Petershausen, Bahnhofstraße 23+25, ist am 22.05.2019 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich sowie im Bereich der Sanierungssatzung „Ortsmitte“ und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Für das Bauvorhaben wurden bereits zwei Vorbescheide eingereicht. Der in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.07.2018 behandelte Vorbescheid wurde zurückgenommen. Zum neu eingereichten Vorbescheid am 04.10.2018 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.11.2018 folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Petershausen erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung zweier Gebäude mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 716 und 715/4, Gmk. Petershausen, empfiehlt aber, eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschossbereich zur Bahnhofstraße vorzusehen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Es wird darauf hingewiesen, dass der 2. Rettungsweg bauseits erstellt werden muss. Ein Hubrettungsfahrzeug, das das Anleitern über eine Brüstung für zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen von mehr als 8 m über der Geländeoberfläche ermöglicht, ist momentan nicht im Bestand der Feuerwehr vorhanden. Eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zum Innenhof Bahnhofstraße 21 wird empfohlen.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten, sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen**Ja 6 Nein 1**

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.01.2019 wurden einige bereits gestellte Fragen zurückgenommen und neue Fragen hinzugefügt. Folgender Beschluss ist am 17.01.2019 ergangen:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Petershausen erteilt das Einvernehmen zu den neu hinzugefügten Fragen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung zweier Gebäude mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 716 und 715/4, Gmk. Petershausen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein. Ein Gewerbeanteil im EG des Gebäudes entlang der Bahnhofstraße wird weiterhin vorgeschlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der 2. Rettungsweg bauseits erstellt werden muss. Ein Hubrettungsfahrzeug, das das Anleitern über eine Brüstung für zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen von mehr als 8 m über der Geländeoberfläche ermöglicht, ist momentan nicht im Bestand der Feuerwehr vorhanden.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten, sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen**Ja 8 Nein 0**

Dieser Vorbescheid befindet sich noch in Bearbeitung beim Landratsamt Dachau. Über ihn wurde noch nicht entschieden.

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück wird abgerissen. Geplant ist dann die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit E+1+D und ausgebautem Dachspitz. Haus 1 soll mit den Maßen 25,36m x 13m parallel zur Bahnhofstraße errichtet werden. Haus 2 soll mit den Maßen 34m x 13m errichtet werden. Beide Wohngebäude haben eine Firsthöhe von 13m von OKFFB EG und eine Wandhöhe von ca. 6,50m. Es wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° errichtet. Mit der Firsthöhe von 13m gibt es in der Umgebung noch weitere Gebäude, welche höher sind.

Für die insgesamt 30 Wohneinheiten werden die entsprechenden 46 Stellplätze zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen. 18 Stellplätze werden in der Tiefgarage errichtet und 28

Stück auf dem Grundstück. Die 5 geforderten Besucherstellplätze werden ebenfalls errichtet. 3 Stellplätze werden behindertengerecht.

Auch werden die für die insgesamt 30 Wohneinheiten geforderten 41 Fahrradstellplätze zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen. 27 Stück werden in der Tiefgarage errichtet und 14 auf dem Grundstück.

Ferner ist ein Kinderspielplatz von mind. 60m² geplant.

Für das Bauvorhaben wird ein Antrag auf Abweichung gestellt. § 3 Abs. 1 GaStellV sieht vor, dass Rampen von Mittelgaragen nicht mehr als 15% geneigt sein dürfen. Die Rampe der geplanten Tiefgarage soll eine Neigung von 16% bekommen. Die Befahrbarkeit der Rampe ist auch bei einer Steigung von 16% möglich. Zudem werden nachbarliche und städtebauliche Belange nicht berührt.

Weiter liegen dem Bauantrag 4 Abstandsflächenübernahmeerklärungen bei. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 715 übernimmt in der Fläche A 0,20m Tiefe und in der Fläche D 0,12m Tiefe. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 715/4 übernimmt in der Fläche B <1,11m Tiefe und in der Fläche C <2,685m Tiefe.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung von mindestens 48 m³/Stunde nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Soweit eine darüber hinausgehende Löschwassermenge für den Objektschutz benötigt wird, so ist diese vom Bauherrn zu erbringen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 716, Gmk. Petershausen, Bahnhofstraße 23+25, vom 22.05.2019 gem. § 34 BauGB, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die nähere Umgebung einfügt. Ein Gewerbeanteil im Erdgeschoss des Gebäudes entlang der Bahnhofstraße wird weiterhin vorgeschlagen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der 2. Rettungsweg bauseits erstellt werden muss. Ein Hubrettungsfahrzeug, welches das Anleitern über eine Brüstung für zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen von mehr als 8m über der Geländeoberfläche ermöglicht, ist momentan nicht im Bestand der Feuerwehr vorhanden. Der Bauausschuss weist weiter darauf hin, dass die Zufahrt für schweres Rettungsgerät zu den hinter liegenden Gebäuden im Bestand wie im Neubau gewährleistet bleiben muss.

Der Bau- und Umweltausschuss weist darauf hin, dass die Bahnhofstraße eine Zubringerstraße zum P & R-Platz ist. Die geplanten Senkrechtparkplätze gefährden die Verkehrssicherheit.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0

3 Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 10 Wohnungen, 2 Doppelhaushälften und einer Tiefgarage auf der Fl.Nr. 237/3, Gmk. Obermarbach, Hauptstraße 5

Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 10 Wohnungen, 2 Doppelhaushälften und einer Tiefgarage auf der Fl.Nr. 237/3, Gmk. Obermarbach, Hauptstraße 5, ist am 23.05.2019 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein Teil des Grundstücks liegt im Außenbereich.

Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück werden abgerissen. Geplant ist dann die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus. Bei den Mehrfamilienhäusern soll Haus 1 dann mit 6 Wohnungen und Haus 2 mit 4 Wohnungen errichtet werden. Haus 1 soll mit E+1+D und den Maßen 11m x 16m errichtet werden. Die Firsthöhe soll 9,62m betragen und die Dachneigung ca. 30 Grad aufweisen. Die Wandhöhe wird 6,45m betragen.

Haus 2 soll mit E+1 und das Dachgeschoss als Speicher und den Maßen 11m x 16m errichtet werden. Die Firsthöhe soll 10,35m betragen und die Dachneigung ca. 45 Grad aufweisen. Die Wandhöhe wird 4,85m betragen.

Haus 3, welches das Doppelhaus darstellt, soll mit E+1 und das Dachgeschoss als Studio und den Maßen 10m x 15m errichtet werden. Die Firsthöhe soll 9,45m betragen und die Dachneigung ca. 45 Grad. Die Wandhöhe wird 4,45m betragen.

Für die insgesamt 10 Wohneinheiten und das Doppelhaus werden die entsprechenden 20 Stellplätze zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen. 14 Stellplätze werden in der Tiefgarage errichtet und 6 Stück auf dem Grundstück. Die 2 geforderten Besucherstellplätze werden ebenfalls errichtet. 2 Stellplätze werden behindertengerecht.

Auch werden die für die insgesamt 10 Wohneinheiten geforderten 14 Fahrradstellplätze zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen.

Ferner ist ein Kinderspielplatz von mind. 60m² geplant.

Ein Freiflächengestaltungsplan liegt den Bauunterlagen ebenfalls bei.

Auf das Grundstück wurde eine Abstandsfläche von 3m Tiefe vom Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 237/4, Gmk. Obermarbach, übernommen. Diese wird entsprechend eingehalten.

Für das Bauvorhaben werden folgende Abweichungen beantragt:

1.

Art. 5 Abs. 2 BayBO sieht vor, dass Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein müssen. Abweichend davon ist ein Teil der Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht vollflächig befestigt. Das Grundstück weist Grenzen auf, außerhalb derer das Gebäude nicht bebaut oder befestigt werden darf. Eine Fläche von ca. 5,30m² kann deshalb nicht befestigt werden. Die Zufahrt sowie die Stellfläche wird richtlinienkonform befestigt.

2.

§ 14 Abs. 2 Nr.3 GaStellV sieht vor, dass Lüftungsschächte untereinander einen Abstand von höchstens 20m haben dürfen. Abweichend davon beträgt der Abstand der Lüftungsöffnungen zueinander bis zu 22m. Als Kompensationsmaßnahme werden Lüftungsöffnungen im Garagentor eingebaut.

Zu diesem Grundstück liegt bereits ein Vorbescheid des Landratsamts Dachau vom 24.10.2018 vor. Auf Grundlage dieses Vorbescheids wird eine Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilien-, eines Doppel- und eines Mehrfamilienhauses mit Garagen in Aussicht gestellt. Zulässig ist ein Einfamilien- und ein Doppelhaus mit E+D und ein Mehrfamilienhaus mit E+1+D.

Lage und Firstrichtung bestimmen sich nach der damals beiliegenden Lageplanskizze vom 15.06.2018. Die Größe der Baukörper bestimmt sich auf 10m x 15m.

Beim Einfamilien- und Doppelhaus darf die Wandhöhe 3,95m und die Firsthöhe 8,95m und beim Mehrfamilienhaus die Wandhöhe 6,45m und die Firsthöhe 8,95m betragen.

Auf den Wohnhäusern sind Satteldächer zu errichten. Die Dachneigung kann bei dem Einfamilien- und dem Doppelhaus maximal 45 Grad und beim Mehrfamilienhaus maximal 27 Grad betragen.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist beizulegen und die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

Die wesentlichen Vorgaben aus diesem Vorbescheid sind nicht eingehalten. Die Vorgabe zur Größe der Baukörper stimmt bei den beiden Mehrfamilienhäusern nicht überein. Die Vorgabe zur Wandhöhe wurde bei den beiden Mehrfamilienhäusern berücksichtigt. Die vorgegebenen Firsthöhen wurden bei keinem Gebäude berücksichtigt. Die Dachneigung wurde nur bei Haus 3, dem Doppelhaus, beachtet.

Auch fügt sich das Bauvorhaben, was vor allem die beiden Mehrfamilienhäuser betrifft, nicht in die Nachbarschaft ein. Das längste Gebäude in der Nachbarschaft stellt die Fl.Nr. 237/4 mit 15m dar. Als höchste Firsthöhe ist das Gebäude auf der Fl.Nr. 237/9 mit 9,7m zu finden.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung von mindestens 48m³/Stunde nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Soweit eine darüber hinausgehende Löschwassermenge für den Objektschutz benötigt wird, so ist diese vom Bauherrn zu erbringen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert seine Zustimmung zum Neubau einer Wohnanlage mit 10 Wohnungen, 2 Doppelhaushälften und einer Tiefgarage auf der Fl.Nr. 237/3, Gmk. Obermarbach, Hauptstraße 5, vom 23.05.2019 gem. § 34 BauGB. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein. Die Vorgaben des Landratsamts Dachau in seinem Vorbescheid vom 24.10.2018 sind nicht eingehalten.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0

4 Antrag auf Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber in Containerbauweise, befristet bis zum 31.12.2022, auf der Fl.Nr. 1231/3, Gmk. Petershausen, Heimweg 15

Sachverhalt:

Der Bauantrag auf Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber in Containerbauweise, befristet bis 31.12.2022, auf der Fl.Nr. 1231/3, Gmk. Petershausen, Heimweg 15, ist am 07.05.2019 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.03.2019 erfolgte bereits ein Beschluss über den Antrag auf Verkürzung der Baugenehmigung für die Containeranlage.

Auszug aus der Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.03.2019
im Sitzungssaal, Rathaus**

Antrag auf Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber in Containerbauweise, befristet bis 30.11.2019, auf der Fl.Nr. 1231/3, Gmk. Petershausen, Heimweg 15

Sachverhalt:

Der Bauantrag auf Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber in Containerbauweise, befristet bis 30.11.2019, auf der Fl.Nr. 1231/3, Gmk. Petershausen, Heimweg 15, ist am 08.02.2019 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Aus der Baugenehmigung vom 19.07.2016 (Az. 41/BV150436) ergibt sich eine eigentliche Befristung der Containeranlage von 3 Jahren bis zum 31.12.2019.

Der neue Antrag verkürzt die Genehmigung der Anlage um einen Monat auf den 30.11.2019, um gem. § 246 Abs. 13 Nr. 1 BauGB einen erneuten Antrag um weitere 3 Jahre, dann befristet bis zum 31.12.2022 stellen zu können. § 246 Abs. 13 Nr. 1 BauGB sieht vor, dass der Antrag auf Befristung einer Anlage im Außenbereich für maximal 3 Jahre nur bis zum 31.12.2019 gestellt werden kann. Somit ist es nötig, dass die Genehmigung für die bestehende Containeranlage vor dem 31.12.2019 ausläuft.

Mit Schreiben vom Landratsamt Dachau vom 21.01.2019 wird versichert, dass die Asylunterkunft, wie bisher auch, durch denselben Personenkreis wie bisher genutzt wird.

Derzeit befinden sich ca. 60 Personen in der Unterkunft. Die Containeranlage beinhaltet 38 Schlafcontainer. Anfänglich wurden je 2 Personen pro Schlafräum untergebracht, später sogar bis zu 3 Personen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag auf Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber in Containerbauweise, befristet bis 30.11.2019, auf der Fl.Nr. 1231/3, Gmk. Petershausen, Heimweg 15, gem. § 35 BauGB. Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung bleiben unverändert. Auch der Abweichung von der Stellplatzsatzung wird weiterhin zugestimmt.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordstein-absenkungen, Versetzung von Schaltschränken und

Straßenbeleuchtungsmasten sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 7 Nein 2

Der Antrag vom 08.02.2019 wurde inzwischen zurückgenommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag auf Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber in Containerbauweise, befristet bis 31.12.2019, auf der Fl.Nr 1231/3, Gmk. Petershausen, Heimweg 15, gem. § 35 BauGB. Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung bleiben unverändert. Auch der Abweichung von der Stellplatzsatzung wird weiterhin zugestimmt.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0

5 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind

Keine

6 Behandlung von Bauanträgen, die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

Keine

7 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 09.05.2019

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt.
Es ergehen hierzu keine Einwände.
Die Niederschrift wird genehmigt.

angenommen

Ja 9 Nein 0

8 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 04.04.2019, deren Geheimhaltung weggefallen ist

Keine Bekanntgaben

9 Sonstiges und Anregungen

9.1 Anzeigetafel Bahnhof

Herr Dr. Nold fragt an, wann die Anzeige am Bahnhof installiert wird.

Antwort Herr Fath: Die letzte Information stammt aus dem März 2019, hier wurde die Installation für Oktober 2019 zugesagt.

9.2 Anbau Grundschule

Frau Weißner fragt an, ob es im Bauzeitenplan momentan Verschiebungen gibt.

Antwort Herr Fath: Es gibt leichte Verschiebungen. Die Fertigstellung wird für Februar 2020 angestrebt, kann jedoch momentan noch nicht sicher zugesagt werden.

Öffentliche Bau- und Umweltausschusssitzung vom 24.07.2019
--

1. Bürgermeister Marcel Fath eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

Keine Informationen und Bekanntgaben.

2 Bebauungsplan Kollbach "Schulstraße-West"; Fortsetzung der Behandlung und Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB ab Punkt 1.8; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 17.05.2018 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schulstraße-West" beschlossen. (Aufstellungsbeschluss).

In der Sitzung vom 05.02.2019 hat der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf gebilligt und beschlossen, dass die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen soll. Die auszulegende Fassung erhielt das Datum 05.02.2018.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag in der Zeit vom 04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten dieselbe Frist zur Abgabe einer Stellungnahme.

In seiner Sitzung vom 09.05.2019 hat er Bau- und Umweltausschuss die Stellungnahmen 1.1 bis 1.7 bereits abgewogen und Beschlüsse dazu gefasst. Die Abwägung wird nun bei Stellungnahme 1.8 fortgesetzt.

1.8 Landratsamt Dachau FB Techn. Umweltschutz, geantwortet 06.03.2019
--

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen	

Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt östlich der Rettenbacher Straße. Das der Straße nächstgelegene Wohnhaus im Plangebiet hat einen Abstand von ca. 20 m zur Straßenmitte. Entsprechend der Verkehrszählung von 2010 (für 2015 liegen für diese Zählstelle keine Verkehrsmengendaten vor) ergibt sich nachts ein Beurteilungspegel von ca. 47,4 dB(A) an der Westfassade des nächstgelegenen Wohnhauses. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete betragen 55/45 dB(A) tage/nachts. Tagsüber wird der Orientierungswert eingehalten, nachts sind 2-3 dB(A) Überschreitung zu erwarten. Wir empfehlen eine Berichtigung in Ziff. 5.8.1 der Begründung (statt 5 dB(A) bitte 2-3 dB(A) Überschreitung eintragen). Mit der Festsetzung in Ziff. D. 12. 1 besteht Einverständnis.

Landwirtschaftliche Hofstellen

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen umgeben. Genehmigte gewerbliche Nutzungen sind uns derzeit nicht bekannt. Entsprechend Ziff. 3.1 der Begründung wird in den angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen seit mehr als 10 Jahren keine Tierhaltung mehr betrieben. Inwieweit dies auch auf die Hofstelle Flur-Nm.- 10 und 26 zutrifft. bitten wir darzulegen. Darüber hinaus sind ggf. auch landwirtschaftliche Betriebe mit ehemaliger Tierhaltung bezüglich der von ihnen ausgehenden Geruchsemissionen zu berücksichtigen, soweit ein Wiederaufleben der Tierhaltung rechtlich noch möglich ist. Aus diesem Grund bitten wir abzuklären, inwieweit tatsächlich noch Bestandsschutz für die ehemaligen Ställe (Flur-Nm. 10. 17. 19H. 22 und 26) vorhanden ist, so dass ggf. die erforderlichen Abstände zum geplanten Wohngebiet ermittelt werden können. Eine abschließende Prüfung der erforderlichen Abstände zu den zu berücksichtigenden Tierhaltungen ist erst nach Klärung des jeweiligen Bestandsschutzes möglich. Wir bitten um entsprechende Ergänzungen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird der dB(A)-Wert korrigiert.

Die Nutzungsaufgabe bezog sich in der Begründung auch auf die Hofstellen FI-Nr. 10 und 26.

Die bei den landwirtschaftlichen Hofstellen ehemals vorhandenen Viehhaltungen sind allesamt vor mehr als 10 Jahren aufgegeben worden. Unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil vom 18.05.1995 – 4 C 20.94) ist aufgrund dieser lang zurückliegenden Nutzungsaufgabe nicht mehr damit zu rechnen, dass die Nutzung „Viehhaltung“ wieder aufgenommen wird. In der genannten Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt, dass spätestens mit Ablauf des siebten Jahres nach Aufgabe einer ehemals genehmigten Nutzung nicht mehr davon ausgegangen werden kann, dass diese Nutzung wieder aufgenommen wird. Nach Ablauf des siebten Jahres ist damit nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes auch der Bestandsschutz erloschen.

Aufgrund dessen haben die in der Sitzung vom 09.05.2019 mündlich geäußerten Wiederaufnahmeinteressen des Eigentümers

der Ziff. 3.1 der Begründung.

Rechtsgrundlagen

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf § 55 Abs. 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm.

des Grundstücks Fl.Nr. 17 nur ein äußerst geringes Gewicht; auch bei den übrigen landwirtschaftlichen Hofstellen bedürfte es für eine Wiederaufnahme der Nutzung einer neuen Baugenehmigung, bei der die planungsrechtlichen Voraussetzungen – vor allem Rücksichtnahmegebot – abzuarbeiten sind. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass mit den im Jahre 2014 genehmigten Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 12/1 und 12/2 bereits zwei Wohngebäude an die landwirtschaftlichen Hofstellen auf den Fl.Nrn. 10 und 17 deutlich näher herangerückt sind, als Gebäude im Umgriff des Bebauungsplans an diese landwirtschaftlichen Hofstellen heranrücken könnten. Damit sind die Wohngebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 12/1 und 12/2 als nächste Immissionsorte zu berücksichtigen. Dies hat zur Folge, dass an der dann nächstgelegenen Bauparzelle 1a keinesfalls eine höhere Immissionsbelastung als auf den bereits bebauten Wohngrundstücken auftreten kann. Somit erfolgt durch die Bauparzelle 1a für die landwirtschaftlichen Betriebe auf den Grundstücken Fl.Nrn. 10 und 17 keine zusätzliche oder weitergehende Einschränkung bei eventuellen Wiederaufnahme- oder Erweiterungsinteressen der landwirtschaftlichen Betriebe als ohnehin durch die Bestandsgebäude auf Fl.Nrn. 12/1 und 12/2 gegeben.

Auch für die landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 26 ist zu berücksichtigen, dass hier mit den Wohngebäuden auf den Fl.Nrn. 598/2 und 598/3 eine Wohnbebauung bereits näher an die Hofstelle herangerückt ist, als dies durch die Bauparzellen 5a und 5b des Bebauungsplanes geschehen wird. Auch hier sind also Immissionsorte bereits vorhanden, die zu einer größeren Einschränkung dieser landwirtschaftlichen Hofstelle führen, als mit den Bauräumen im Bebauungsplan „Schulstraße-West“ ermöglicht wird.

Soweit es die Fl.Nrn. 19/1 und 22 und die dortigen Hofstellen betrifft, kommt nach Auffassung der Gemeinde etwaigen Wiederaufnahmeinteressen der Betriebe für die landwirtschaftliche Viehhaltung kein gesteigertes Gewicht zu, jedenfalls nicht in einem Ausmaß, dass die für die Planung

	<p>sprechenden Belange überwogen werden könnten. So ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Viehhaltung auch bei diesen landwirtschaftlichen Hofstellen schon über 10 Jahre lang aufgegeben worden ist. Ein Bestandsschutz existiert nicht mehr. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Viehhaltung in den vorhandenen Gebäuden mit deren vorhandener technischer Ausstattung überhaupt noch möglich ist. Hiergegen steht das städtebauliche Ziel, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen sowie städtebauliche Missstände durch den Leerstand vorhandener Gebäude zu beseitigen. Im Übrigen erscheint es zumindest nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der Gebäudesituierungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 19/1 und 22 auch weiterhin nachbarverträgliche landwirtschaftliche Nutzungen in Bezug auf die entstehenden Bauräume möglich sind.</p> <p>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass landwirtschaftliche Viehhaltungen im näheren Umgriff des Bebauungsplangebietes nicht mehr vorhanden sind und deshalb entsprechende Emissionsauswirkungen nicht zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich etwaiger Interessen der Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstellen zur Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Tierhaltung ist diesem Belang nur ein geringes Gewicht beizumessen, da aufgrund der lang zurückliegenden Aufgabe dieser Nutzungen ein Bestandsschutz nicht mehr angenommen werden kann. Maßgebliche Einschränkungen erfahren die landwirtschaftlichen Betriebe (teilweise) ohnehin durch bereits näher herangerückte Wohnbebauung, im Übrigen überwiegen die für die Planung sprechenden Belange etwaige Interessen an der Wiederaufnahme einer Viehhaltung.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Aufgrund ehemals in der näheren Umgebung vorhandener landwirtschaftlicher Viehhaltungen ist keine Änderung der Bauleitplanung angezeigt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 6 Gegen den Beschluss: 3</p>	

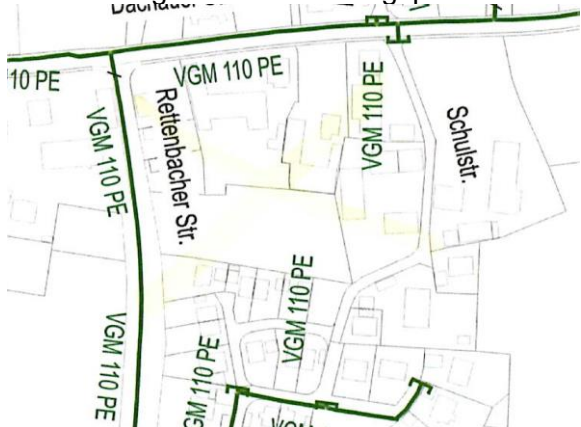
1.9 Erzbischöfliches Ordinariat, geantwortet 01.04.2019	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

<p>Gegen die Planung der Gemeinde Petershausen bestehen aus pastoral-planerischer Sicht kleine Einwände. Da in unmittelbarer Nähe die beiden denkmalgeschützten Kirchen Kollbach-Mariä Geburt und St. Martin lokalisiert sind, regen wir jedoch an unter Punkt E.9 und 5.8 einen Hinweis aufzunehmen, dass von den Kirchen Geräuschemissionen ausgehen, die von den Bewohnern hinzunehmen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorgebrachte Hinweis wird in den Hinweisen durch Text und in der Begründung ergänzt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Die Hinweise durch Text und die Begründung werden redaktionell ergänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

1.10 Gemeinschaft der Körperbehinderten e.V. Petershausen, geantwortet 10.03.2019	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>zu o. g. Bebauungsplan, haben wir folgende Einwände. Das Haus Nr. 6 wenn ich es richtig sehe, ist ein Mehrfamilienhaus, darum bitten wir Sie, auf die Barrierefreiheit zu achten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird insoweit nachgegangen, dass folgender Hinweis den Hinweisen durch Text ergänzt wird: „Es wird empfohlen, das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 6 barrierefrei auszuführen.“</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Die Hinweise durch Text werden redaktionell ergänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

1.11 Behindertenbeauftragter der Gemeinde Petershausen, geantwortet 04.03.2019	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>- Laut Bebauungsplan sind Häuser mit mehr als 2 Wohnungen vorgesehen. Hier wäre ein barrierefreier Zugang vonnöten.</p> <p>- Auf Seite 11 wird darauf hingewiesen,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein barrierefreier Zugang des Mehrfamilienhauses sollte in der anschließenden Genehmigungsplanung der Hochbaumaßnahme eingeplant werden. Der Anregung wird insoweit nachgegangen, dass folgender Hinweis den Hinweisen durch Text ergänzt wird: „Es wird empfohlen, das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 6 barrierefrei auszuführen.“</p> <p>Im Bebauungsplan selbst ist keine Festsetzung</p>

dass kein Gehweg vorhanden sei. Damit ist ein barrierefreier Zugang wohl nicht zu gewährleisten?	hinsichtlich der Barrierefreiheit möglich. An der Schulstraße ist kein Gehweg vorhanden. Der Bebauungsplan überplant nur einen Teil der Schulstraße. Deswegen hat sich die Gemeinde für eine Verbreiterung der Fahrbahn ohne den Gehwegausbau entschieden.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Die Hinweise durch Text werden redaktionell ergänzt.	
Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 6 Gegen den Beschluss: 3	

1.12 Energienetze Bayern, geantwortet 26.02.2019	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Wir beabsichtigen das Planungsgebiet mit Erdgas zu erschließen. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab Frühjahr sichergestellt werden. Wir bitten Sie um Aufnahme der Erdgasversorgung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Erdgasversorgung wird in die Begründung aufgenommen.
	
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Die Begründung wird ergänzt.	
Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0	

1.13 Energieforum Petershausen e.V., geantwortet 13.03.2019	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
wir begrüßen als Energieforum Petershausen e.V. ausdrücklich die im Bebauungsplan Kollbach-Schulstraße West (25.02.19) vorgesehenen Planungen in Richtung Energieeinsparung. Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass die vorgeschriebenen Maßnahmen (S.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis E.7 zu den alternativen Energien wird stichpunktartig ergänzt. Außerdem werden die Anregungen der Stellungnahme in die Begründung eingearbeitet.

9 unten, S. 12 oben, S. 14 Mitte, Hinweise durch Text E7) nicht den Stand der heute wirtschaftlich sinnvollen Technik wiedergeben.

Die Südausrichtung (First Ost-West-Richtung) wäre zur Nutzung der Winter-Sonne für passive Energiegewinnung zwar besser, aber hinsichtlich des nach Norden abfallenden Grundstücks und der Entwässerung des Zufahrtsweges ist der derzeitige Planungsstand ein akzeptabler Kompromiss, wenn Walmdächer die Installation einer wenn auch kleinen, aber effektiven thermischen Solaranlage (z.B. Vakuumröhren) auch nach Süden ermöglichen.

Eine solche thermische Solaranlage könnte eine Wärmepumpen-Anlage unterstützen, die über tief liegende Schlauch-Körbe in den tieferen, feuchteren nördlichen Bereichen der Grundstücke die Umweltwärme über ein Wasser geführtes Kollektor-System ausschöpft. Im Sommer wird man dann die im Erdreich entstandenen Vereisungen wieder mit der Überschusswärme der thermischen Kollektoren auflösen können. Ein kleines Photovoltaik-Modul könnte diese Pumparbeit im Hochsommer umweltfreundlich leisten.

Eine Luft-Luft-Wärmepumpe empfehlen wir aufgrund ihres geringen Wirkungsgrads ausdrücklich nicht.

Eine Holzheizung (Hackschnitzel, Scheite, Pellets u.a.) empfehlen wir ebenfalls aufgrund ihrer schädlichen Feinstaub-Emissionen nicht, aufwändige Filteranlagen würden den Wirkungsgrad zu sehr beeinträchtigen.

Der Passivhaus-Standard kann verwirklicht und sollte hinsichtlich der Zukunftstüchtigkeit der Bauten eingefordert werden. Dabei ist es extrem kostengünstig, noch vor dem Verschließen der Baugrube ein umlaufendes Erdlüftungsrohr in zwei bis drei Meter Tiefe zu verlegen, so dass im Winter die Frischluft allein durch etwas Ventilator-Strom vorgewärmt und im Sommer gekühlt werden kann.

Ein Passivhaus ist kaum teurer und beginnt bereits dank der Auswahlmöglichkeit einer kleineren und daher günstigeren Wärmepumpen- bzw. Heizanlage (Gas?) sich zu amortisieren. Mehrkosten durch aufwändigere Dämmung werden bereits nach zwei drei Jahren durch Energie-Einsparungen wieder eingespielt, auf

Im Bebauungsplan kann man keine Passivhaus-Standard-Bauweise festsetzen.

<p>Lebenszeit ist der Passivhaus-Standard damit wesentlich günstiger, insbesondere im Hinblick auf in Zukunft steigende Energiekosten. Ein Blockheizkraftwerk mitsamt der Energieverteilung und Unterhalt wäre damit verglichen viel zu teuer. Das Leben in einem Passivhaus ist aufgrund des ausgewogenen Temperatur-Niveaus Winter wie Sommer wesentlich angenehmer als in Bauten nach der derzeitigen Wärmeschutz-Verordnung und ist auch kostenmäßig vertretbar. Vorausdenken lohnt sich also.</p> <p><i>Hinweis des Gemeinderats Herrn Dr. Nold: Im Kap. 5.9 (der Begründung) sollte der Hinweis auf die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel zitiert werden.</i></p>	<p>Der Verweis auf die Klimaschutzklausel wird in der Begründung ergänzt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Die Begründung und der Hinweis durch Text werden ergänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

1.14 Bayernwerk Netz GmbH, geantwortet 06.03.2019	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: - Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz

Als Standort für die Transformatorstation wird die südlichste Ecke der Parzelle 5b vorgeschlagen. Die Planung und Darstellung erfolgt in der nachfolgenden Erschließungsplanung.

<p>GmbH in Unterschleißheim. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Lise-Meitner-Straße 2 in 85716 Unterschleißheim.</p> <p>Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-unterschleissheim@bayernwerk.de. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

1.15 Eigenbetrieb der Gemeinde Petershausen, EGP geantwortet 04.04.2019	
Stellungnahme	Abwägung
<p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan (Stand 05.02.2019) bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Annahmen, die im Abwasserkonzept vom 09.08.2018 getroffen wurden, wurden geprüft. Grundlage des Abwasserkonzeptes war Variante 2 des Vorentwurfs Bebauungsplan. Im aktuellen B-Plan-Entwurf haben sich im Wesentlichen nur die Flächengrößen (Straßenflächen, Nettobaufläche) etwas geändert.</p> <p>Das Abwasserkonzept wird hiermit bestätigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Änderungen werden redaktionell im Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>Für die Parzellen 1-5 ist ein Drosselabfluss von 1 l/s. Die Größe des Rückhaltevolumens von 20l/m² überbauter Fläche entsprechen den Anforderungen des EGP.</p> <p>Für Parzelle 6 ist ein Drosselabfluss von 2 l/s festzusetzen. Die o.g. Größe des Rückhaltevolumens passt dann auch hier.</p> <p>Ergänzung rechnerischer Nachweise/Rückhaltevolumen zur Info: Pro Parzelle 1-5: ca. 4,8 m³ Volumen (ermittelt wie folgt: mittlere Parzellengröße ca. 400 m², ca. Forderungen EGP: $0,6 \cdot 400 \text{m}^2 \cdot 20 \text{l/m}^2 / 1000 \sim 4,8 \text{m}^3$) Für Parzelle 6: nach A 117 ca. 17 m³ VRück bei Drosselabfluss 2 l/s (Check Forderung EGP: überbaute Fläche ca. 730 m² $20 \text{l/m}^2 / 1000 = 15 \text{m}^3$) Auf den Parzellen wird damit ein Rückhaltevolumen von ca. 60m³ geschaffen. Um das erforderliche Gesamtvolumen von ca. 110 m³ nachzuweisen (bemessen auf 10jährigen Niederschlag) ist für die Straßenflächen ein Volumen von ca. 50 m³ zu schaffen.</p>	<p>Die Festsetzung D.11.1 wird redaktionell wie folgt geändert: „Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten / zu puffern und dem Regenwasserkanalsystem gedrosselt zuzuführen. Je 1 m² überbauter und versiegelter Fläche sind 20 Liter Rückhaltevolumen nachzuweisen. Die Ablaufdrosselung ist <u>auf Parzellen 1a bis 5b mit 1,0 l/sec., auf Parzelle 6 mit 2,0 l/sec. vorzusehen.</u></p>
--	--

<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Der Bebauungsplan wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>
--

1.16 Handwerkskammer für München und Oberbayern geantwortet 09.04.2019	
Stellungnahme	Abwägung
<p>Um die Möglichkeit zur Bebauung auf den Fl.Nrn. 22 , 23 und 87/5 in Kollbach als Nachfolgenutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle zu schaffen, wird der oben genannte Bebauungsplan aufgestellt und die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt - abweichend von den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der Dorfgebiet darstellt (§ 5 BauNVO sowie einen Obstgarten. Herabstufungen des Gebietstyps stehen wir prinzipiell kritisch gegenüber, da dies nicht nur direkte Folgen für das Plan-</p>	<p>Die Stellungnahme wurde verspätet abgegeben. Eine Behandlung der Stellungnahme erfolgt nicht.</p>

gebiet sondern auch indirekte Auswirkungen für die im baulichen Umfeld bestehenden Nutzungen, die durchaus noch einem Dorfgebiet entsprechend strukturiert sind, mit sich bringt. Da es sich um eine kleinflächige Neudarstellung handelt, ist das Vorhaben aus Sicht der der Handwerkskammer für München gerade noch zu akzeptieren, sofern zukünftig gewährleistet ist, dass eine weitere bauliche Entwicklung in dem angrenzenden Gebiet gemäß ebendieser Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung seinem Charakter als „Ländliches Mischgebiet“ entsprechend konsequent zukünftig fortgesetzt wird. Dieser ist grundsätzlich über die Einhaltung eines Gleichgewichts von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Wohnnutzung sowie (nicht wesentlich störenden) Handwerks- und Gewerbebetrieben definiert. Des Weiteren muss grundsätzlich ein Einfügen der baulichen Maßnahme in die bestehende Bebauung des Ortsteils sichergestellt werden, welche durchaus auch gewerblich (um die 20 Handwerksbetriebe bestehen allein Kollbach) und damit einem Dorfgebiet entsprechend geprägt ist. Die hier ansässigen Handwerksbetriebe dürfen durch das Planvorhaben weder in Hinblick auf ihre Betriebsausübung noch hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungen am Standort beeinträchtigt oder gar gefährdet werden.

Die Erhaltung der Misch- und Dorfgebiete spielt eine wesentliche Rolle für die Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Gemeinden und nimmt aus der Sicht kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe vor allem vor dem Hintergrund der Planungssicherheit hinsichtlich des Betriebsstandortes einen besonderen Stellenwert ein. Dementsprechend sollten in Gemeinden grundsätzlich Voraussetzungen geschaffen werden, die Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe zulassen bzw. bewahren, ohne dabei die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückzustellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme verspätet eingegangen ist. Eine Behandlung der Stellungnahme erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 2

2. Prüfung der Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme	Abwägung
Keine	Kenntnisnahme

Beschluss:

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 2

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Bebauungsplan Kollbach „Schulstraße-West“ nach Beteiligung der Öffentlichkeit mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2019 bis 05.04.2019

- den jeweiligen Einzelbeschlüssen aus den Sitzungen vom 09.05.2019 und 24.07.2019 zur Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen zuzustimmen;
- den Bebauungsplan entsprechend dem Entwurf vom 05.02.2019 gem. § 10 BauGB Abs. 1, Art. 81 BayBO sowie Art.3 Abs. 2 BayNatSchG mit den redaktionellen Änderungen der Einzelbeschlüsse als Satzung zu beschließen. Der Plan erhält das Fassungsdatum vom 24.07.2019. Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die dazugehörige Begründung sind Gegenstand dieses Beschlusses.
- beauftragt die Verwaltung die Satzung bekannt zu machen.

angenommen

Ja 8 Nein 1

3 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Petershausen; Neubau Feuerwehrhaus; Auslegungs- und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 12.05.2016 hat der Gemeinderat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans zum Neubau des Feuerwehrhauses beschlossen.

Das bestehende Feuerwehrhaus erfüllt die Anforderungen der Gemeinde Petershausen aus verschiedenen Gründen nicht mehr. Zum einen sind die Anschaffung einer Drehleiter sowie

eine Übungsmöglichkeit für die Feuerwehr mit der Drehleiter notwendig. Zum anderen werden mehr Fahrzeuge und eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen einer langfristigen Planung benötigt. Das bestehende Gerätehaus hat nur drei Garagentore, wird jedoch zusätzlich für zwei Anhänger verwendet, weshalb die drei Fahrzeuge und die beiden Anhänger sehr beengt stehen. Ein weiteres Fahrzeug ist aktuell bei einem benachbarten Landwirt untergebracht, die Anhängelleiter (AL 16/4) und der Schlauchanhänger sind bei der Ortsfeuerwehr Kollbach zwischengeparkt. Es sind keine Umkleiden vorhanden, Garderobenhaken befinden sich an den Wänden und zwischen den Fahrzeugen im Gerätehaus.

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen vom 27.07.1990 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Staatsstraße ist eine anbaufreie Zone dargestellt. Das dargestellte Wasserschutzgebiet existiert an dieser Stelle nicht mehr. Somit besteht ein Anpassungsbedarf für den Flächennutzungsplan per Deckblatt.

Mit der vorliegenden 12. Flächennutzungsplanänderung schafft die Gemeinde die Voraussetzungen zur weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem der Neubau des Feuerwehrhauses verbindlich geregelt wird. Die Gemeinde Petershausen hat deshalb in gleicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung „Neubau Feuerwehrhaus“ beschlossen. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und der o.g. Bebauungsplan werden im Parallelverfahren erstellt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der vorliegende Vorentwurf gebilligt werden und die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der vorgelegten Vorentwurfsplanung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau Feuerwehrhaus“ und stimmt dieser zu. Er beauftragt die Verwaltung, für das 12. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Plan erhält das Fassungsdatum 24.07.2019.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan werden im Parallelverfahren erstellt.

angenommen

Ja 9 Nein 0

4 **Bebauungsplan "Neubau Feuerwehrhaus"; Vorstellung des Planentwurfs; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 12.05.2016 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neubau Feuerwehrhaus“ beschlossen.

Das bestehende Feuerwehrhaus erfüllt die Anforderungen der Gemeinde Petershausen aus verschiedenen Gründen nicht mehr. Zum einen ist die Anschaffung einer Drehleiter sowie eine Übungsmöglichkeit für die Feuerwehr mit der Drehleiter notwendig. Zum anderen werden mehr Fahrzeuge und eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen einer langfristigen Planung benötigt. Das bestehende Gerätehaus hat nur drei Garagentore, wird jedoch zusätzlich für zwei Anhänger verwendet, weshalb die drei Fahrzeuge und die beiden Anhänger sehr beengt stehen. Ein weiteres Fahrzeug ist aktuell bei einem benachbarten

Landwirt untergebracht, die Anhängelleiter (AL 16/4) und der Schlauchanhänger sind bei der Ortsfeuerwehr Kollbach zwischengeparkt. Es sind keine Umkleiden vorhanden, Garderobenhaken befinden sich an den Wänden und zwischen den Fahrzeugen im Gerätehaus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nrn. 1299 Teilfläche, 1300/1, 1300/2 Teilfläche, 1300/6, 1322 Teilfläche und die 1322/1 Petershausen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 7.580 m².

Es liegt nun der Vorentwurf des Bauungs- und Grünordnungsplan „Neubau Feuerwehrhaus“, mit Fassungsdatum 24.07.2019 vor. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der vorliegende Vorentwurf so gebilligt und die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der vorgelegten Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans „Neubau Feuerwehrhaus“ und stimmt dieser zu.

Er beauftragt die Verwaltung, für den Bebauungsplan „Neubau Feuerwehrhaus“, die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Plan hat das Fassungsdatum 24.07.2019.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan werden im Parallelverfahren erstellt.

angenommen

Ja 9 Nein 0

5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Baustoff-Lagerhalle mit Einbauten und Nutzungsänderung der bestehenden Agrarhalle in eine Lagerhalle auf der Fl.Nr. 952/1, Gmk. Petershausen, Industriering 19

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Baustoff-Lagerhalle mit Einbauten und Nutzungsänderung der bestehenden Agrarhalle in eine Lagerhalle auf der Fl.Nr. 952/1, Gmk. Petershausen, ist am 02.07.2019 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden, mit dem Vermerk den Bauantrag als Vorlage im Genehmigungsverfahren zu behandeln.

Von der Bauverwaltung der Gemeinde Petershausen wurde am 15.07.2019 wurde die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 58, Abs. 2 Nr. 4 BayBO verlangt.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „1. Änderung B-Plan Gewerbegebiet I Nord-Ost“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist der Neubau einer Lagerhalle anschließen an die Süd-West Seite der bestehenden Agrarhalle.

Die Außenmaße der Halle sind 70,97 m auf 82,76 m mit einer Firsthöhe des Satteldaches von 13,86 m über OK FFB Halle. Die Dachneigung beträgt 5 Grad.

An der Nord-Ost Seite der bestehenden Agrarhalle ist ein überdachter Anbau mit den Außenmaßen 15,11 m auf 10,75 m geplant. Die Dachfläche verläuft gleich mit der der Agrarhalle.

Die erforderlichen Stellplätze sind zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen.

Die Erschließung für Wasser, Abwasser und Straße ist gesichert. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Neubau einer Baustofflagerhalle mit Einbauten und Nutzungsänderung der bestehenden Agrarhalle in eine Lagerhalle auf der Fl.Nr. 952/1, Gmk. Petershausen, Industriering 19, vom 02.07.2019 gem. § 30 BauGB da es den Bebauungsplan nicht widerspricht. Die Stellplatzsatzung und Fahrradstellplatzsatzung ist einzuhalten.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0

6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Werbeanlagen für den BayWa-Baustoffbetrieb auf der Fl.Nr.:952/1, Gmk. Petershausen, Industriering 19

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Werbeanlagen für den BayWa-Baustoffbetrieb auf der Fl.Nr. 952/1, Gmk. Petershausen, ist am 09.07.2019 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden, mit dem Vermerk den Bauantrag als Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu behandeln.

Von der Bauverwaltung der Gemeinde Petershausen wurde am 15.07.2019 wurde die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 58, Abs. 2 Nr. 4 BayBO verlangt.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „1. Änderung B-Plan Gewerbegebiet I Nord-Ost“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Geplant sind Werbeanlagen verschiedener Ausführung, siehe Anlage 1: Beschreibung der Werbeanlage.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung B-Plan Gewerbegebiet Nord-Ost, sieht unter Punkt D.4.3 Außenwerbung, folgende Festsetzungen vor:

Werbeeinrichtungen ab einer Größe von 5 m² bedürfen der Genehmigung. Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an den Gebäuden nur unterhalb der Traufhöhe zulässig, soweit sie das Orts- und Straßenbild nicht stören.

Selbstleuchtende Einrichtungen dürfen keine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer darstellen und müssen nachts (22:00 – 06:00 Uhr) abgeschaltet werden. Grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht sind unzulässig.

Die Werbeeinrichtungen der Pos. 2 mit 3 x 9,0 m², Pos. 3.2.1 mit ca. 5,4 m², Pos. 5.1 und 5.2 mit ca. 7,0 m², und Pos. 5.1.1 und 5.2.1 mit ca. 8,4 m² bedürfen der Genehmigung.

Für die hinterleuchteten Werbeanlagen, Pos. 3.2, 3.2.1, 5.1, 5.1.1, 5.2, und 5.2.1 ist eine Abweichung vom Bebauungsplan beantragt worden.

Der Bauherr beabsichtigt laut beiliegender Beschreibung seine Werbeanlage von 0:00 – 24:00 Uhr durch Bodenstrahler anzuleuchten oder zu hinterleuchten. Eine direkte Blendwirkung soll so durch die vorgesehene Art der Beleuchtung vermieden werden.

Wir bitten Sie zu prüfen, ob abweichend vom Bebauungsplan die komplette Außenwerbung in dem gewünschten Zeitraum beleuchtet werden kann. Sofern das nicht möglich ist, sollten zumindest die nicht störenden Leuchtwerbungen dauerhaft betrieben werden können.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zur Errichtung von Werbeanlagen für den BayWa-Baustoffbetrieb auf der Fl.Nr. 952/1, Gmk. Petershausen, Industriering 19, vom 09.07.2019 gem. § 30 BauGB in jenen Punkten die dem Bebauungsplan nicht widersprechen.

Den Werbeanlagen deren Größe über 5 m² liegt, wird die Genehmigung erteilt.

Für den Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan bezüglich der Verlängerung der Beleuchtung Werbeanlagen wird das Einvernehmen verweigert.

angenommen

Ja 9 Nein 0

7 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind

Keine

8 Behandlung von Bauanträgen, die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

Keine

9 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 06.06.2019

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt.

Es ergehen hierzu keine Einwände.

Die Niederschrift wird genehmigt.

angenommen

Ja 9 Nein 0

10 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 09.05.2019, deren Geheimhaltung weggefallen ist

TOP 2 Erweiterung der Grundschule Petershausen; Vergabe Leistung Abbrucharbeiten Nachtrag 1

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem bereits vergebenen Auftrag an die Firma Konrad Kreppold GmbH nachträglich zu.

TOP 3 Erweiterung Grundschule Petershausen; Vergabe Leistung Lüftungsanlage

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag über die Lüftungsanlage Erweiterung Grundschule Petershausen an die Firma Prüfling Lufttechnik GmbH aus Ottobrunn.

TOP 4 Erweiterung Grundschule Petershausen; Vergabe Leistung Sanitäranlage

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis dass die öffentliche Ausschreibung kein Ergebnis brachte und deswegen eine beschränkte Ausschreibung erfolgt.

TOP 5 Verkehrliche Erschließung EDEKA und Kindergartenneubau Mitterfeld; Vergabe des Bauauftrags

Der Bau- und Umweltausschuss vergibt den Auftrag zur verkehrlichen Erschließung EDEKA und Kindergartenneubau 1. Bauabschnitt, gemäß dem Vergabevorschlag des Ing. Büro Dippold und Gerold an die Firma Franz Schelle, Pfaffenhofen als das wirtschaftlichste.

11 Sonstiges und Anregungen

Herr Gemeinderat Rapf merkt an, dass die Sperrung bei der Ausfahrt Westring nicht konform ist.

Herr Bürgermeister Fath sagt eine Überprüfung der Beschilderung zu.

Herr Gemeinderat Gerer merkt an, dass die halbseitige Sperrung in der Weißlingerstraße trotz abgebrochener Bautätigkeit immer noch vorhanden ist.

Herr Bürgermeister Fath teilt mit, dass der verbeschiedene Zeitraum zum heutigen Tage noch nicht abgelaufen ist.

Herr Gemeinderat Gerer fragt an, ob für das Baugebiet Rosenstraße ein Erschütterungsgutachten vorliegt.

Herr Bürgermeister Fath teilt mit, dass dieses Gutachten vorhanden ist.