
Projekt:

Bebauungsplan „Neubau Feuerwehrhaus“, Petershausen

Gemeinde Petershausen
Landkreis Dachau
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung

zur Endfassung vom 30.01.2020

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:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Wira Faryma, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

21834-v-Begr-Endfassung-BP-200130.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE, ZWECK	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	3
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	4
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	4
3.1	Lage, Größe und angrenzende Bereiche	4
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand	5
3.3	Boden- und Grundwasserverhältnisse	6
3.4	Schutzgebiete	7
3.5	Altlasten	7
3.6	Denkmalschutz.....	7
4	PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE UND ART DER NUTZUNG	7
5	PLANUNGSINHALT	8
5.1	Bauweise und Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Flächengrößen, Geländegestaltung	8
5.3	Gebäudegestaltung und Höhenlage	8
5.4	Erschließung und Verkehr	8
5.5	Versorgung / Entsorgung.....	9
5.6	Oberflächenwassermanagement.....	10
5.7	Immissionsschutz	10
5.8	Maßnahmen zum Klimaschutz.....	11
5.9	Grünordnung, Umweltbericht, naturschutzfachliche Eingriffsregelung und saP	12
5.9.1	Umweltbericht und naturschutzfachliche Eingriffsregelung	12
5.9.2	Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	13
5.9.3	Öffentliche Grünflächen	13
5.9.4	Gemeinbedarfsflächen.....	13
6	KARTENGRUNDLAGEN	13
7	STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ	14
8	ANHANG	14

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Die Gemeinde Petershausen benötigt ein neues Feuerwehrhaus.

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 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 in einer angemieteten Garage bei einem benachbarten Landwirt untergebracht, die Anhängeleriter (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.

Die Gemeinde Petershausen hat deshalb in der Sitzung vom 12.05.2016 die dafür erforderliche Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Mit der vorliegenden 12. Flächennutzungsplanänderung schafft die Gemeinde die Voraussetzung 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.

Die Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets erfolgt im Rahmen der parallel ausliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Ergebnisse dazu sind im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung in Kapitel 1.3 dokumentiert.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Die Gemeinde Petershausen zählt zur äußeren Verdichtungszone innerhalb des Verdichtungsraumes München. Der als Kleinzentrum ausgewiesene Ort Petershausen liegt 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.

Der Regionalplan gibt keine Vorgaben für den gewählten Standort vor. Er wird im bevorzugten Siedlungsbereich dargestellt. Ein Landschaftsschutzgebiet und Biotopverbundsystem sind jedoch im Glontal östlich der Bahnlinie verzeichnet.

2.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen vom 27.07.1990 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Staatsstraße 2054 ist eine anbaufreie Zone ausgewiesen. Das bisher dargestellte Wasserschutzgebiet existiert an dieser Stelle nicht mehr. Weitere Aussagen oder Zielformulierungen

für das Planungsgebiet finden sich im Flächennutzungsplan nicht. Direkt angrenzend beginnt mit der Bahnlinie das Landschaftsschutzgebiet „Verordnung des Lkr. Dachau über ein LSG im Glonntal“ mit geschützten Biotopen nach Art. 6d (1) BayNatSchG und einem Wiesenbrüteregebiet.

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

Die derzeitige Flächennutzung entspricht nicht der geplanten Entwicklung und wird deshalb mit der 12. Änderung entsprechend angepasst

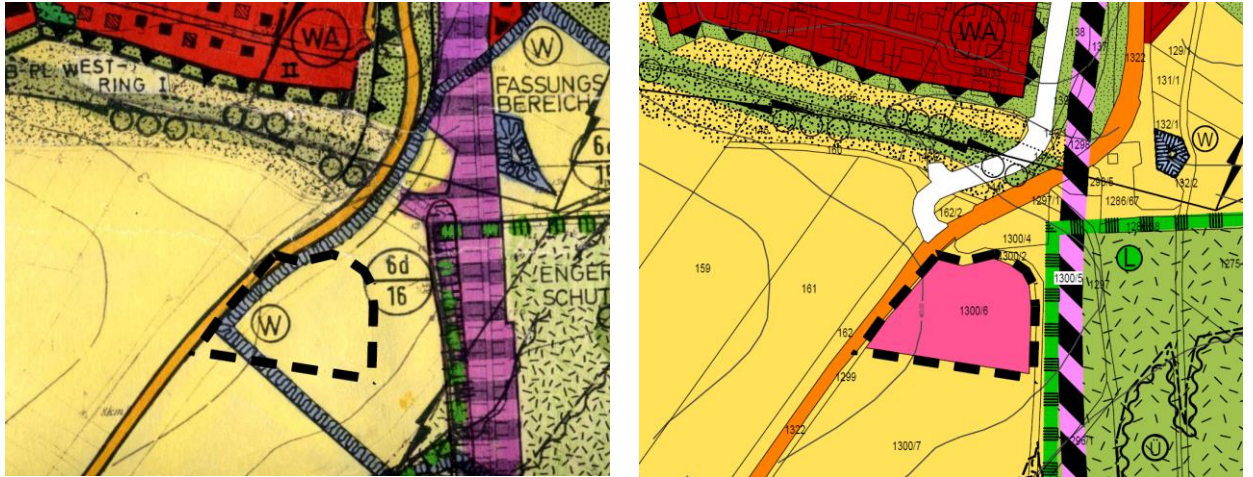


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan und dessen 12. Änderung, unmaßstäblich

2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (I. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe und angrenzende Bereiche

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.580 m² und betrifft die Flurnummern 1299 Teilfläche, 1300/1, 1300/2 Teilfläche, 1300/6, 1322 Teilfläche und die 1322/1 Gemarkung Petershausen. Das Flurstück 1300/6 befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Nordwestlich des Geltungsbereichs verläuft die Staatsstraße St 2054, östlich die Bahnlinie München – Ingolstadt. Ein unbefestigter Weg führt von der Staatsstraße entlang der nördlichen und östlichen

Grenze der Flurnummer 1300/6 nach Süden. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich Wohnbebauung (Am Westring II), westlich der Staatsstraße und südlich des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Flächen.

Die aktuelle Nutzung der Fläche ist landwirtschaftlich als Acker. Es befinden sich keine Bäume oder andere Gehölze auf der Fläche. Die nächsten struktur- und landschaftsbildprägenden Gehölze sind entlang der Bahnlinie und nördlich des angrenzenden Feldwegs auf der Flurnummer 1300/4 zu finden.

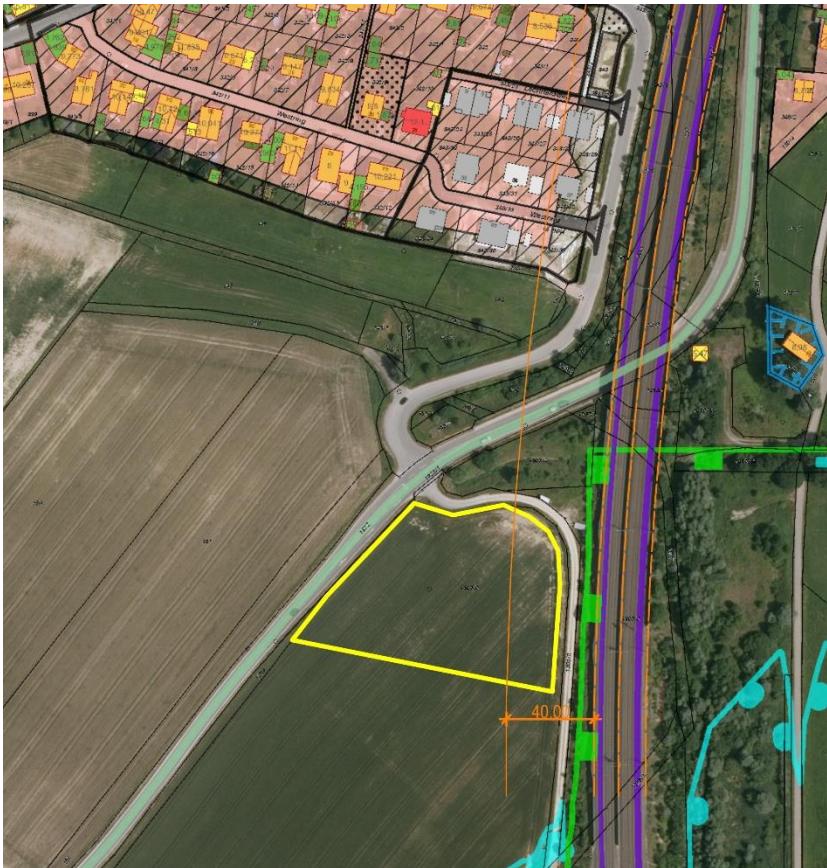


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Rauminformationssystem Dachau, Ausgangssituation mit Kennzeichnung des Bereichs für die neue Feuerwehr (gelb), unmaßstäblich

3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand

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

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten hin um etwa 2,5m ab und von Westen nach Osten um etwa 3m. Der höchste Punkt im Gelände ist im Südwesten bei einer Höhe von ca. 463,70 m üNN, der tiefste liegt im Südosten bei 461 m üNN. Die Steigung beträgt etwa zwischen 2% und 2,5%.

Das Planungsgebiet ist derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und frei von Bäumen, Gehölzen oder sonstigen naturnahen Strukturen. Außerhalb des Planungsgebiets befinden sich an dem nördlich angrenzenden Regenrückhaltebecken einige Bäume und Sträucher, die jedoch von der Planung nicht tangiert werden.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs ist gesichert, da er direkt an die Staatsstraße 2054 angrenzt. Zur besseren landschaftlichen Integration der Gemeinbedarfsfläche soll insbesondere die südliche Randzone begrünt werden.

3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Für das Planungsgebiet wurde von Crystal Geotechnik beratende Ingenieure und Geologen GmbH im Mai 2019 ein geotechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Geologische Situation

- Ablagerungen des Tertiärs (Kiese, Sande, Schluffe, Tone), die von Lößlehmen und umgelagerten, entfestigten Tertiärböden überlagert werden.

Bodenaufbau (Bohrendteufe 15 m)

- Oberbodenhorizont Dicke ca. 40 cm
- darunter bindige und sandige Decklagen bis 4 – 5 m unter Geländeoberkante (GOK)
- darunter Tertiäre Sande, Kiese und Tone / Schluffe

Grundwasser

- etwa 2,60 m bis 4,45 m unter GOK festgestellt
- die tertiären Sande und Kiese sind voraussichtlich flächendeckend wassererfüllt
- es ist mit Schichtwasserhorizonten zu rechnen

Tragfähigkeit

- unterhalb des Oberbodens stehen eher gering tragfähige und stärker kompressible, bindige Decklagenböden an
- starkes Setzungsverhalten in Teilbereichen zu erwarten, daher keine Flachgründung empfohlen

Verkehrsflächen

- auf Höhe des Planums stehen sehr frostempfindliche bindige Böden an (Frostempfindlichkeitsklasse F3)
- Minstdicke des frostsicheren Oberbaus für asphaltierte Verkehrsflächen beträgt für die Belastungsklasse Bk 1,0 bis Bk 1,8 somit 70 cm und für die Belastungsklassen Bk 3,2 bis Bk 10 75 cm
- ein zusätzlicher Bodenaustausch von etwa 0,30 – 0,50 m Stärke bzw. eine entsprechende Bodenverbesserung (z.B. durch Einfräsen eines Kalk-Zement-Binders mit Verdichtung) in etwa vergleichbarer Stärke (0,40 – 0,50 m) ist für die Tragfähigkeit des Planums erforderlich

Versickerung von Niederschlagswasser

- teilweise liegen bindige Decklagen vor, die keine baupraktisch relevante Versickerung erlauben. Eine Versickerung kann in den Bereichen der tertiären Sande und Kiese erfolgen. Diese müssen in den Bereichen der Versickerungsanlagen möglicherweise aufgeschlossen werden. Diese stehen im nordwestlichen Teil des Grundstücks bereits ab etwa 2,0 m unter GOK an.

3.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht mehr 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. Überschwemmungsgebiet und Wassersensibler Bereich befinden sich jedoch in der Nähe.

Es befinden sich auch keine anderen Biotope oder Schutzgebiete im Geltungsbereich, jedoch östlich angrenzend entlang der Bahnlinie und der Glonn. Hier überlagern sich ein Landschaftsschutzgebiet mit einem Wiesenbrüteregebiet, verschiedenen Biotopen, einem Überschwemmungsgebiet, einem wassersensiblen Bereich und einer Biotopverbundachse.

3.5 Altlasten

Es sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu informieren.

3.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten dennoch bodendenkmalrelevante 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.)

4 PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE UND ART DER NUTZUNG

Die Kernaussage des Bebauungsplans wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: "Feuerwehr" festgesetzt. Die Dimensionierung der Fläche orientiert sich an dem Platzbedarf der örtlichen Feuerwehr. Das bestehende Gerätehaus verfügt nur über drei Stellplätze und kann die vorhandenen Fahrzeuge nicht fassen. Es werden zusätzliche Stellplätze im neuen Gerätehaus benötigt. Es sind keine separaten Umkleidekabinen vorhanden. Außerdem wird eine Übungsmöglichkeit für die Drehleiter benötigt. Darüber hinaus sollen Schulungsräume, Räume für die Jugendfeuerwehr und eine Werkstatt im neuen Gerätehaus untergebracht werden. Um langfristig einen geeigneten Standort auszubilden, sollen zusätzlich Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

5 PLANUNGSINHALT

5.1 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Dachneigung und die Wandhöhe bestimmt. Als Grundflächenzahl wurden 0,6 festgesetzt, entsprechend den Werten für ein Mischgebiet.

Demnach liegt die maximal überbaubare Grundstücksfläche bei 4.200 m².

Bei Ausschöpfung der Überschreitungsregelung auf eine Gesamt-GRZ von 0,8 ergibt sich eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von 5.600 m².

Die zulässige Dachneigung erlaubt alle Dachformen mit einer Dachneigung von 1,5% bis 15%. Die maximal zulässige Wandhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt in der Staatsstraße gemessen.

5.2 Flächengrößen, Geländegestaltung

Geländeänderungen sind zulässig, jedoch sind sie so gering wie möglich zu halten. Mauern zum Abfangen des Geländes werden als nicht notwendig erachtet, da das Ursprungs-Gelände eine sanfte Topografie im Geltungsbereich aufweist. Daher sind sie nicht zulässig. An die benachbarten Grundstücke muss ebenfalls ohne Stützmauer angeschlossen werden, um eine gute Integration der Planung in die Umgebung zu gewährleisten.

Zur Durchlässigkeit für Kleintiere sind bei Einfriedungen Sockel nicht zulässig.

5.3 Gebäudegestaltung und Höhenlage

Die Abstandsflächen ergeben sich aus der gewählten Grundfläche innerhalb der Baugrenzen und den Wandhöhen. Zu den Nachbargrundstücken sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO an allen Grenzen einzuhalten. Innerhalb des Geltungsbereichs können sich teilweise Überlagerungen der einzelnen Abstandsflächen untereinander ergeben. Die Abstandsflächen sollten auch innerhalb des Geltungsbereichs möglichst eingehalten werden. Es ist insbesondere bei den Aufenthaltsräumen auf ausreichend Belichtung und Belüftung zu achten.

Durch die Festsetzung von Flach- und Pultdächern mit max. Neigungen wird eine Minimierung der Gesamtgebäudehöhen und ein harmonisches Gesamtbild für das Planungsgebiet erreicht. Für eine notwendige Planungsflexibilität werden bewusst nur die notwendigsten Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der zulässigen Dachdeckungsmaterialien und Fassadengestaltung getroffen.

Durch die Festlegung eines Höhenbezugspunktes mit bekannter Höhe in müNN können die max. möglichen Wandhöhen eindeutig bestimmt und geprüft werden.

Die Feuerwehr benötigt eine Übungsmöglichkeit zur Rettung mehrgeschossiger Bauwerke (mind. 4 Geschosse und mehr) mit der Drehleiter. Dazu soll ein separat stehender Turm mit 24m Höhe errichtet werden. Für diesen Zweck muss der Turm und seine Fassaden und Treppenaufgänge frei zugänglich sein. Hierzu ist die DIN 14092-3 zu beachten. Für den Übungsturm wird das nordöstliche Eck der Baugrenze, an einem niedrigen Punkt im Grundstück, vorgesehen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung ist durch direkte Anbindung an die Staatsstraße 2054 gesichert.

Derzeit befindet sich die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt nordöstlich der Gleis-Unterführung etwa 200m nördlich des Geltungsbereichs. Das staatliche Bauamt hat die Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt nach Fertigstellung des neuen Feuerwehrhauses in Aussicht gestellt.

Dadurch reduziert sich die Geschwindigkeitsbegrenzung von 100km/h auf 50 km/h. Dies wiederum wirkt sich auf die Sichtdreiecke für die Zu- und Ausfahrten aus. Bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 100kmh sind 200m freies Sichtfeld für ein Fahrzeug, das in die Staatsstraße einbiegen möchte, nachzuweisen. Dies ist nach Norden aufgrund der Gleis-Unterführung und der Straßenführung als S-Kurve nicht möglich. Bei der Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50kmh können die Sichtfelder (L 70 m) nach Norden und Süden für alle Zu- und Ausfahrten im Geltungsbereich nachgewiesen werden (s. Planzeichnung A.2).

Südlich der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt besteht eine Anbauverbotszone mit je 20m ab dem Straßenrand der Staatsstraße 2054. Nach der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, im sogenannten Verknüpfungsbereich erstreckt sich die Anbauverbotszone für weitere 50m. Das Staatliche Bauamt hat einer Reduzierung der Anbauverbotszone ab Satzungsbeschluss von 16,80m im Geltungsbereich zugestimmt. Ferner wurde nach Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt eine weitere Reduzierung in Aussicht gestellt, um bei Bedarf eine Gebäudeerweiterung zu ermöglichen.

Die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen trifft keine Aussage zu Feuerwehrhäusern oder vergleichbaren Einrichtungen. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) schreibt für Neubauten die Errichtung von Fahrradabstellplätzen vor. Die Gemeinde hat auch eine entsprechende Satzung erlassen, jedoch trifft auch diese keine Aussage zu Feuerwehrhäusern oder vergleichbaren Einrichtungen.

Daher sollten die erforderlichen Stellplätze in Absprache mit der Feuerwehr und in Anbetracht ihrer Bedarfe ermittelt werden. Ausschlaggebend für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist der Alarmfall. Feuerwehrfahrzeuge sind hiervon ausgeschlossen. Diese sollten im Gebäude untergebracht werden können.

Durch die Ansiedlung der Feuerwehr im Geltungsbereich entsteht ein erhöhtes Aufkommen an Fußgängern und Radfahrern, welche die Staatsstraße kreuzen müssen. Bisher wird die Knotenanbindung 1 / Hauptzufahrt (s. Planzeichnung A.1) bereits von Bürgern genutzt, die im Landschaftsschutzgebiet spazieren gehen. Es wird daher empfohlen im Rahmen der weiterführenden Planung eine sichere Querung der Staatsstraße an der Hauptzufahrt herzustellen.

Am 16.04.2019 fand eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt München-Freising statt. Es wurden unter anderem die benötigten Zu- und Abfahrten diskutiert. Die Feuerwehr Petershausens benötigt drei Zu- und Ausfahrten um Begegnungsfälle von Zivilfahrzeugen mit Rettungsfahrzeugen möglichst zu verhindern. Das Staatliche Bauamt stimmte dem im Alarmfall zu. Es wurde eine Hauptzufahrt bestimmt - die nördliche Zufahrt - welche permanent und uneingeschränkt nutzbar ist. Nur im Alarmfall sind die beiden südlichen Zufahrten zu nutzen und ansonsten mit einer Schranke zu sichern (s. Festsetzung durch Planzeichen B.4.5). Die südlichste Zufahrt ist zudem nur für Feuerwehrkräfte angedacht, die von Süden anfahren.

Die Schleppkurven der größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeuge wurden für die Zufahrt 1 im Norden des Geltungsbereichs überprüft. Die beiden südlichen Zufahrten sind in der Genehmigungsplanung entsprechend zu dimensionieren und zu erstellen.

5.5 Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Strom und Telekommunikation ist gesichert. Es kann auf kurzem Wege an die Bestandsleitungen angeschlossen werden.

Für die Wasserversorgung muss an die Leitungen am Westring II angeschlossen werden. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren ist eine möglichst ressourcenschonende Versorgung zu wählen.

Das Grundstück Fl. Nr. 1300/6 ist mittels Abwasserdruckleitung erschlossen, welche in der Fl. Nr. 1300/2 verläuft. Die zukünftige Grundstücksentwässerung hat mittels Druckentwässerung (Pumpwerk) zu erfolgen.

Zur elektrischen Erschließung der geplanten Bebauung wird nach Anforderung des Versorgungsträgers Bayernwerk Netz GmbH die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür ist eine Fläche von ca. 25 m² in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen und mit dem Leitungsträger abzustimmen. Der Träger favorisiert dabei einen Standort im Bereich der Südost-Ecke der Baugrenze. Die weitere Abstimmung und konkrete Standortfindung hierzu muss in der anschließenden Objektplanung erfolgen.

5.6 Oberflächenwassermanagement

Das Baugrundgutachten stuft die Versickerung im Geltungsbereich als zum Teil möglich ein. Daher sollen das anfallende Niederschlagswasser sowie unbelastetes Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden. Das Baugrundgutachten gibt an, dass ein Notüberlauf an der Sickeranlage vorzusehen ist.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung soll die Versickerung anhand von ausreichend dimensionierten Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Lage der Mulden und Becken ist anhand der lokalen Versickerungsfähigkeit kleinräumig im Grundstück zu ermitteln. Das Konzept für das Oberflächenwassermanagement und die Dimensionierung der Sickeranlage(n) ist in der weiteren Objektplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt München eingehender abzustimmen.

Um die Versickerung breitflächig auf das Grundstück zu verteilen, sollen alle befestigten Flächen, wo möglich wasserdurchlässig hergestellt werden.

Es muss sichergestellt werden, dass nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser den Versickerungsanlagen zugeführt wird. Soweit Oberflächenwasser aus einem Feuerwehr-Übungsplatz abgeleitet wird, so ist dies als Schmutzwasser zu betrachten und falls erforderlich über Abscheideanlagen in die Kanalisation einzuleiten.

5.7 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz bezüglich Lärmemissionen, die vom Feuerwehrhaus ausgehen, ist grundsätzlich unproblematisch, da genügend Abstand zur nächstgelegenen Siedlung Am Westring II gegeben ist (ca. 140m).

Auf das Gelände wirken schalltechnisch von Westen die Staatsstraße und von Osten die Bahnlinie ein. Aufenthaltsräume müssen baulich durch Grundrissorientierung darauf reagieren. Jeder Aufenthaltsraum sollte mindestens über ein zu Lüftungszwecken erforderliches Fenster nach Norden oder Westen in einem Abstand von mindestens 20m zur St 2054 verfügen. Lüftungsöffnungen nach Süden sind aufgrund des Endes der bestehenden Lärmschutzwand südlich des Plangebietes nicht zielführend.

Im Rahmen der Bauleitplanung zum benachbarten Westring II wurde ein Erschütterungsgutachten, aufgrund der Nähe zu den Bahnschienen, erstellt. Aus dem Gutachten geht die Empfehlung für Gebäude hervor, 40m Abstand zu der Bahnlinie München – Ingolstadt einzuhalten oder baulich-konstruktiv auf die zu erwartenden Erschütterungen zu reagieren. Es wird empfohlen, das Gutachten im Rahmen des Bebauungsplans und der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Deshalb orientiert sich die östlich verlaufende Baugrenze an dieser Vorgabe.

Betriebsbereiche nach §3 Nr. 5a BImSchG (Seveso-Richtlinie)

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

5.8 Maßnahmen zum Klimaschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für Beleuchtung und raumluftechnische Anlagen z.B. Belüftungssystem mit Gegenstrom-Wärmetauscher),
- Energieeffizienz,
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Es wird auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Die Dachflächen sollten prinzipiell den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung) ermöglichen. Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Zur Verhinderung der Überhitzungen der Räume im Sommer werden fest installierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfohlen.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Festsetzung von extensiven Wiesen auf den nicht überbauten Flächen Bepflanzungsfestsetzungen und Hochstammpflanzungen => klimatisch wirksam (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung).</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Begrenzung der Versiegelung, Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für Stellplätze</p>
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Ermöglichen kompakter Baukörper und Südausrichtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung Neuer Fuß- und Radweg</p>
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Ortsnahe Lage der Fläche, dadurch Verringerung von Verkehrsleistung, zusätzlicher Fuß- und Radweg zur Optimierung der Fuß- und Radwegeverbindungen</p>
<p>Bindung von CO₂-Emissionen, v.a. durch Pflanzung von Bäumen</p>	<p>Baumreihe mit Sträuchern entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs, Festsetzung von weiteren Baumpflanzungen</p>

5.9 Grünordnung, Umweltbericht, naturschutzfachliche Eingriffsregelung und saP

5.9.1 Umweltbericht und naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan „Neubau Feuerwehrhaus“ ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Für die Nutzungsänderung der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich ein

Ausgleichsflächenbedarf, der auf Ausgleichsflächen nachgewiesen werden muss. Es wurde ein Eingriff von 2.960 m² ermittelt, der auf externen Ausgleichsflächen nachgewiesen wird.

5.9.2 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Aufgrund des benachbarten Landschaftsschutzgebietes und der Bahnlinie als relevante Bandstruktur für die Fauna, wurde beim Scoping-Termin von der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gefordert. Die Ergebnisse der Relevanzprüfung des Büro EGL vom 06.06.2019 im Untersuchungsgebiet, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Es wurde eine Prüfung der relevanten, potenziell vorkommenden Arten durchgeführt. Durch das geplante Vorhaben sind relevante Arten der Tiergruppen Fledermäuse, Kriechtiere und Vögel betroffen. Vor Ort wurden die bestehenden Nutzungen und die Vegetation festgestellt. Es wurde anschließend eine Betrachtung aller Wirkfaktoren auf die genannten Tiergruppen durchgeführt. Bei Beachtung der Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen werden durch die Planung keine relevanten Arten beeinträchtigt.

Die im Bericht empfohlenen Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt (s. Festsetzungen durch Text D.7.3, D.10.1, D.10.3). Weitere Einzelheiten sowie die Abschichtungstabelle sind im Bericht zur Relevanzprüfung im Anhang nachzulesen.

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen verhindern die Gefährdung der potenziell möglichen Arten. Es werden durch das Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist somit nicht mehr erforderlich.

5.9.3 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Staatsstraße, auf den Flurnummern 1299 Teilfläche und 1322 Teilfläche Gemarkung Petershausen ist ein öffentlicher Grünstreifen als Straßenbegleitgrün anzulegen und zu pflegen. In dem Streifen sind Straßenentwässerungsgräben vorhanden und in Stand zu halten.

5.9.4 Gemeinbedarfsflächen

Da das geplante Feuerwehrgebäude die zukünftige südliche Ortseingangssituation von Petershausen prägen wird, wurden folgende Festsetzungen zur Eingrünung getroffen:

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine mind. 6 m breite Baumreihe aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Dabei ist der gesetzliche Mindestabstand von 4m für Baumpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Außerdem sind die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen mit einer extensiven Wiese anzulegen und zu pflegen. Dies steht der Anlage von Versickerungsmulden nicht entgegen.

6 KARTENGRUNDLAGEN

Kartengrundlage der vorliegenden Satzung ist die amtliche digitale Flurkarte der Gemeinde Petershausen von 2018 (für den Geltungsbereich und nähere Umgebung) und 2013 (für den Übersichtsplan), herausgegeben durch die Bayerische Landesvermessungsverwaltung. Außerdem wurde im Rahmen der Datenumstellung von Gauss Krueger auf UTM eine Vermessung mit Anpassung der digitalen Flurkarte im April 2019 von Dippold + Gerold beratende Ingenieure GmbH durchgeführt.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD, Flächen gerundet, ca. Werte)

Geltungsbereich Bebauungsplan		7.582 m ²
Öffentliche Flächen		582 m ²
Straßenfläche Feldweg	156 m ²	
Geh- und Radweg	26 m ²	
Straßenbegleitgrün mit Straßenentwässerungsgräben	400 m ²	
Gemeinbedarfsflächen Feuerwehr		7.000 m ²

Landshut, den 24.07.2019, 10.10.2019

Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt | Stadtplaner

Wira Faryma
Landschaftsarchitektin | Stadtplanerin

8 ANHANG

Anhang 1: Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz