
Projekt:

1. Änderung des Bebauungsplans „Petershausen Nord-Ost -Gewerbegebiet-“

**Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Petershausen
Dachau
Oberbayern**

Begründung zur Endfassung vom 09.05.2019

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Marcel Fath
Bgm.-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

Begründung-x-190509-WF.odt

1 ANLASS, ERFORDERNIS, VERFAHREN

Für das Baugebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Petershausen Nord-Ost -Gewerbegebiet-“ vom 10.06.1974. Die 1. Änderung betrifft nur die Flurnummer 952/1, Gemarkung Petershausen. Die Art der Baulichen Nutzung, Gewerbegebiet, wird gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplans beibehalten.

Beabsichtigt ist eine zeitgemäße Anpassung des Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 952/1 um eine wirtschaftliche Ausnutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Die bisherige GRZ unterschreitet die in einem Gewerbegebiet gesetzlich zulässige GRZ von 0,8 ebenso wie die gesetzlich zulässige GFZ von 2,4. Gewerbegebiete sollen platzsparenden und verdichteten Raum für Gewerbebetriebe u.a. ermöglichen. Bereits ansässige Betriebe sollen außerdem sinnvolle Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten zur besseren Erfüllung aktueller Marktanforderungen und auch hinsichtlich Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte, am bestehenden Standort erhalten um Wegzug und den Verbrauch neuer, größerer Flächen an anderer Stelle zu verhindern. Weiterhin ist die bisher zulässige Wandhöhe nicht mehr ausreichend und soll deutlich erhöht werden.

Ebenso trifft der alte Bebauungsplan keine Planungsaussagen zu den Themen Oberflächengewässermanagement, Versickerung oder Wasserrückhaltung auf der Planungsfläche.

Am 19.11.2018 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Petershausen Nord-Ost -Gewerbegebiet-“ beschlossen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft nur die Flurnummer 952/1 und geht aus der folgenden Abbildung 1 hervor.



Abbildung 1: rechtskräftiger Bebauungsplan „Petershausen Nord-Ost -Gewerbegebiet-“ (Umgriff schwarz) mit Änderungsbereich (Fl.Nr. 952/1, Umgriff gelb) unmaßstäblich

Die Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigen größtenteils die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Petershausen Nord-Ost -Gewerbegebiet-“. Die Festsetzungen ersetzen alle früheren Festsetzungen auf dem Grundstück 952/1 Gemarkung Petershausen. Alle übrigen Flächen der rechtsgültigen Fassung bleiben von der Änderung unberührt.

1.1 Anwendung des § 13a BauGB – Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, da der Geltungsbereich als Innenbereich einzustufen ist und eine sinnvolle Arrondierung und Nachverdichtung regelt.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für das GE unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt. Die zulässige gesamte Grundfläche, bei Beachtung der Überschreitungsregelung (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

liegt (im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) innerhalb des Geltungsbereichs bei 17.377 m².
(Rechenweg: 20.444 m² x (0,6+0,25) = 17.377 m²)

Das beschleunigte Verfahren wäre gemäß § 13a Abs.1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlägen. Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt anhand der Liste der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) überschlägig überprüft. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach nicht begründet.

Die Überprüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurde durchgeführt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

1.2 Gebietskategorie

Im Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche jeweils als Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt.

Die zulässige Verkaufsfläche im Gewerbegebiet beträgt 800 m². Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6. Beide Werte wurden im Gebiet entsprechend der Bestandssituation und der beabsichtigten Entwicklung des ansässigen Betriebs nachgeprüft. Eine Überschreitung der Werte ist nicht abzusehen, daher ist keine Veränderung der Gebietskategorie veranlasst.

2 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018, (GVBl. S. 523)

3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage, Größe und angrenzende Bereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nummer 925/1 Gemarkung Petershausen. Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 20.444 m².

Das Plangebiet liegt im Norden von Petershausen, östlich der Bahnlinie München – Ingolstadt in einem Gewerbegebiet mit einem südlich angrenzenden Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von offener Bauweise und durchschnittlich ein bis zwei Geschossen. Im Gewerbegebiet Eheacker sind einige Baukörper mit abweichender Bauweise umgesetzt worden, die sich aufgrund ihrer Höhe, trotz der querenden Bahnlinie, auf das Baugebiet auswirken.

Derzeit ist auf dem Grundstück ein Sitz der Firma BayWa AG angesiedelt.

Für den Geltungsbereich wurden zwei Baugrunduntersuchungen erstellt (Esser Consult, München, März 2011 und Mai 2018). Für den Bau der 2011 bereits bestehenden Gebäude wurde ein flächiger Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 1,80 – 2,00 m unter GOK vorgenommen.

Gründungsempfehlung gemäß Baugrundgutachten (Esser Consult, München, März 2011): Für Neubauten wird ein Bodenaustausch empfohlen. Bei Anbau an einen Bestandsbaukörper sind die Bodenkennwerte rechnerisch zu überprüfen und gegebenenfalls zusätzliche Gründungsmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Fundamentverstärkungen / -verbreiterungen, Fundamentteilabbruch und Neugründung der neuen Gebäudeteile). Bei diesen Maßnahmen dürfen die Bestandsfundamente durchgängig nur bis maximal 0,5 m über deren Gründungssohle frei gegraben werden.

Das Gutachten von 2011 gibt für die Böden auf dem Grundstück keine eindeutige Aussage zur Versickerungsfähigkeit und rät zu ergänzenden Versickerungsversuchen mit langer Dauer um die Dimensionierung von Wasserversickerungsanlagen zu ermitteln.

Gründungsempfehlung gemäß Baugrundgutachten (Esser Consult, München, Mai 2018): Es wird ein Bodenaustausch bis ca. 1,5m unter Gründungshorizont empfohlen da ansonsten ein ungleichmäßiges Setzungsverhalten mit 0,5 bis 5,0 cm für die Neubauten zu erwarten ist. Auf diese Weise reduziert sich der Wert auf 0,5 – 1,0 cm.

„Bis in die angegebenen Aushubtiefen ist kein Grundwasserandrang zu erwarten. Lokal kann es zu vergleichsweise geringen Schichtwasserzutritten kommen, die jedoch erfahrungsgemäß ausbluten werden. In Abhängigkeit von den Witterungsbedingungen muss zur Trockenhaltung der Aushubbereiche gegebenenfalls eine Tagwasserhaltung (Drängräben und Pumpensümpfe) vorgesehen werden.“

4 PLANUNGSINHALTE

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen bestimmt und eingeschränkt.

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans von 0,6 nicht verändert. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und nicht überdachten Ausstellungsflächen, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,85 überschritten werden.

Die folgenden Punkte begründen diese Überschreitung der GRZ bzw. sind Aspekte zur Minimierung der Auswirkungen:

- Die Gemeinde Petershausen hat das wichtige Ziel, dass keine Mitarbeiter der ansässigen Firmen die anliegenden Straßen mit parkenden Fahrzeugen belasten.
- Das städtebauliche Ziel einer angemessenen funktionellen Nachverdichtungsmöglichkeit soll in dem Bestand deutlich gefördert werden.

- Die Erhöhung der GRZ geht nicht zu Lasten eines ausreichenden Grünflächenanteils für den Änderungsbereich, insbesondere die bereits bestehenden randlichen und gut eingewachsenen Grünflächen bleiben unangetastet.
- Alle befestigten Flächen außerhalb der Baugrenzen, sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Davon ausgenommen sind lediglich die Grundstückszufahrten. Dies betrifft insbesondere Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten und nicht überdachte Ausstellungsflächen.
- Die Festsetzungen zum Oberflächenwassermanagement, zur Rückhaltung und Versickerung auf der Fläche sind ein weiterer wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Versiegelungssituation gegenüber der bisherigen Ausgangssituation.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind deshalb nicht zu erwarten. Weiterhin ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden: Die festgelegte maximale Überschreitung der GRZ ist somit als verträglich und als noch angemessen einzustufen.

Bisher war eine offene Bauweise festgesetzt. Um wirtschaftliches und funktionell optimiertes Bauen zu ermöglichen und die Nachverdichtung zu fördern, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Topografie im Änderungs-Umgriff ist nach Südosten leicht abschüssig und etwa auf einer Höhe von 464,50 bis 470,00 m üNN.

4.2 Geschossigkeit

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 sowie die Festsetzung von maximal zwei Geschossen bleiben unverändert.

4.3 Wandhöhe (Änderung Punkt 2. der Textlichen Festsetzungen)

Die maximale Wandhöhe bezieht sich in der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplans auf die natürliche Geländeoberkante und beträgt 7,50 m. Aufgrund der Ergebnisse der Bodengutachten war ein Bodenaustausch für den Bau der Bestandsgebäude erforderlich. Die natürliche Geländeoberkante ist auf dem Gelände bereits überprägt. Daher wird die nächstliegende angrenzende Erschließungsstraße als Bezugshöhe für die traufseitige Höhe des Schnittpunktes Oberkante Dachaußenhaut festgesetzt. Gemessen wird auf Höhe der Gebäudemitte lotrecht zu der Fahrbahnkante. Festgesetzt wird eine maximale Wandhöhe von 13,70 m.

Die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe erlaubt eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und flächensparende Nachverdichtung und erlaubt dem ansässigen Betrieb eine zeitgemäße Ausgestaltung des Standortes. Zudem besteht damit auch genügend Gestaltungsspielraum, die Rohfußbodenoberkanten der Erdgeschosse und Bauteilöffnungen wie z.B. Lichtschächte hinsichtlich evtl. Starkregenereignisse ausreichend hoch zu bemessen.

Die Festsetzung zur Sockelhöhe entfällt aufgrund der geänderten Bezugshöhe.

4.4 Dachneigung, Dachform

Die Festsetzung zur Dachneigung bleibt unverändert bei 0 – 15 °. Als Dachformen sind weiterhin Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.

4.5 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden in der Form des rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen und im Süd-Westen an die neuen Grundstücksgrenzen angepasst.

4.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist bereits gegeben. Entlang der Ostgrenze des Plangebiets ver-

läuft der Industriering, der parallel zur Marbacher Straße verläuft. Drei Ein- und Ausfahrten sind zum Industriering möglich. Es ist ein städtebauliches Ziel der Gemeinde, eine Vermeidung der Verkehrsbelastung und der daraus folgenden Lärm- und Staubbelastung der südlichen Wohnbaugebiete zu erzielen. Daher ist die Ausfahrt aus dem Grundstück jeweils nur nach Norden zulässig. So kann der anfallende Verkehr stattdessen durch das Industriegebiet geführt werden. Es entstehen keine zusätzlichen Verkehrskontingente für Anwohner.

Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen geregelt und beim konkreten Bauantrag nachzuweisen.

Die Versorgung durch Wasser, Kanal, Elektrische Energie, Telekommunikation (= Sparten) ist im Quartier und auf dem Grundstück bereits gesichert. An die Sparten kann auf kurzem Wege ergänzend angeschlossen werden.

Vor dem Beginn von Erschließungsmaßnahmen und Arbeiten, die unterirdische Sparten betreffen, sind diese mindestens 3-4 Monate vorab dem jeweiligen Spartenträger anzuzeigen. Die Spartenträger geben auf Anfrage Auskunft über die Lage ihrer Leitungen.

Die Energienetze Bayern beabsichtigten das Planungsgebiet im Sommer 2019 mit Erdgasversorgung zu erschließen.

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist zum Teil im Mischsystem und zum anderen Teil im Trennsystem vorgesehen. In der Industriestraße verläuft der Mischwasserkanal. Von dem westlich gelegenen Gewerbegebiet Eheäcker wurden Schmutzwasser- und Regenwasserkanal zum südlichen Teil des Industriering südlich des Geltungsbereichs neu verlegt. Der Schmutzwasserkanal schließt an den bestehenden Mischwasserkanal an. Die Schmutzwasser- und Niederschlagsentwässerung der Bestandsgebäude ist an den Mischwasserkanal angeschlossen und wird so aufrechterhalten. Die Neubauten werden an das geänderte Entwässerungssystem der Gemeinde angepasst; das Abwasser wird an den Kanal angeschlossen, das anfallende Regenwasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Vor Baubeginn ist ein geotechnisches Versickerungsgutachten zu erstellen. Das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Dachau. Sollte eine Versickerung gemäß Gutachten auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, ist mit dem Eigenbetrieb der Gemeinde Petershausen die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in den Kanal abzustimmen.

Eine evtl. gewünschte Brauch- oder Gartenwassernutzung muss mit separaten Anlagen erfolgen und nachgewiesen werden. Hierzu sind Regenwasserspeicher zu errichten. Eine Brauchwasseranlage ist genehmigungspflichtig und dem Gesundheitsamt Dachau anzuzeigen.

Nach Angaben der Gemeinde ist die Löschwasserversorgung sichergestellt. Darüber hinaus evtl. notwendige zusätzliche Löschwasserversorgungsanlagen sind durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung bereitzustellen und zu unterhalten.

4.7 Außenwerbung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwerbung (keine Wechsellichter, ab einer Größe von 5 m² gesondert genehmigungspflichtig) sollen einen möglichst homogenen Charakter für das Gewerbegebiet sichern. Die Abschaltung von selbstleuchtenden Werbeanlagen während der Nacht, also von 22:00 – 06:00 Uhr soll die Verträglichkeit mit den südlich angrenzenden Wohnsiedlungen gewährleisten.

4.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Land-

schaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Die Festlegung zu den Belägen und den Einfriedungen sind wichtige Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild. Die Versiegelung soll durch versickerungsfähige Beläge optimiert werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen. Ziel ist eine gute und ortsübliche Durchgrünung. Auf dem Grundstück ist bereits eine dichte Feldhecke zur Bahnlinie hin etabliert, die erhalten werden soll. Ebenso schutzwürdig ist die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße Industriering. Eine ergänzende Bepflanzung ist im Süden des Grundstücks festgesetzt.

Durch den Verkauf von zwei Teilflächen des Grundstücks an die Gemeinde Petershausen entstehen kleinere nicht überbaubare Flächen als bislang. Um dies auszugleichen, ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine geringfügig höhere Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten und nicht überdachte Ausstellungsflächen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,85 zulässig.

Ein Teil dieser Flächen darf in den nicht überbaubaren Flächen umgesetzt werden, jedoch nur bis maximal 4% der Gesamtgrundstücksfläche und bei Ausführung in versickerungsfähiger Bauweise. So kann sichergestellt werden, dass genügend Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können, die auf diese Weise die umliegenden Straßen entlasten.

4.9 Elektromagnetische Immissionen

Über den südlichen Teil des Plangebiets 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. Der Schutz der Bevölkerung vor den Wirkungen elektromagnetischer Felder ist in Deutschland seit Januar 1997 in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) verbindlich geregelt. Die in dieser Verordnung festgelegten Immissionsgrenzwerte basieren auf den aktuellen Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation (WHO), der Internationalen Kommission für den Schutz vor nichtionisierenden Strahlen (ICNIRP), des Europäischen Rates sowie der deutschen Strahlenschutzkommission.

Es liegen keine aktuellen Messungen oder Auswertungen zur Richtfunkstrecke vor. Da diese bereits seit längerem in Betrieb ist und die Funktrasse in einem großen Abstand zu den Bauten verläuft, wird davon ausgegangen, dass die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte eingehalten werden.

Eine Richtfunkstörung durch neue Bebauung im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da die Richtfunktrasse bisher auch bereits über bebaute Bereiche ohne Störung verläuft und die geplanten Gebäudehöhen im Bebauungsplan so limitiert werden, dass auch hier ausreichende Abstände entstehen. Die Richtfunkbetreiber werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt.

4.10 Schalltechnische Immissionen

Der Geltungsbereich liegt in einem Gewerbegebiet, das zu drei Seiten an weitere Gewerbegebietsflächen beziehungsweise östlich auch an die Bahnlinie München – Ingolstadt angrenzt. Im Süden grenzt allerdings ein Wohngebiet südlich der Rosenstraße an.

Aufgrund der bestehenden Nutzung (vor allem Lagerflächen und Verkauf) wird auch bei einer Erweiterung des Betriebs auf dem Grundstück keine Überschreitung der zulässigen Lärmpegel erwartet. Dies ist bei den Einzelgenehmigungsverfahren durch die Vorlage schalltechnischer Gutachten zu überprüfen.

5 UMWELTBERICHT, NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert wird, gilt die Vorschrift des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1, so dass von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht nach § 2a abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, ein Ausgleichsflächennachweis ist dementsprechend nicht erforderlich.

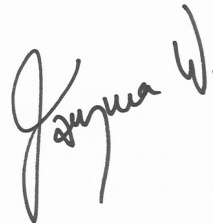
6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte Stand 2018 für den Geltungsbereich und Stand 2012 für den Übersichtsplan der Gemeinde Petershausen.

Landshut, 14.03.2019, 09.05.2019



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



B.Eng. (FH) Wira Faryma
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin