



GEMEINDE PETERSHAUSEN

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 90 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mitterfeld IV“

1 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Neben der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nahezu parallel der Bebauungsplan Nr. 90 für das „Sondergebiet Mitterfeld IV“ aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 90, der die Errichtung eines Nahversorgers vorsieht, wurde am 04.04.2019 beschlossen. Die Aufstellung erfolgte, da der ortsmittig ansässige EDEKA-Markt Erweiterungsbedarf angemeldet hat, der auf der Bestandsfläche nicht untergebracht werden kann und außerdem die westlichen Wohnquartiere der Gemeinde von mangelhafter Versorgungsqualität betroffen sind. Weiterhin möchte die Gemeinde ihre langfristige Siedlungsentwicklung ebenfalls im Bereich westlich der Bahn fortführen. Die Defizite der mangelhaften Versorgung im westlichen Siedlungsgebiet galt es, mit dem Bebauungsplan Nr. 90 zu beheben.

Des Weiteren soll nordwestlich angrenzend an das Gebiet des Vollsortimenters ein gemeindlicher Kindergarten, der Bestandteil des Ausbaus der sozialen Infrastruktur ist, errichtet werden. Die hierfür notwendige Erschließung und Anbindung sollen bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 90 gesichert werden. Darüber hinaus umfasst dieser Bebauungsplan ein Retentionsbecken im Norden des Planungsgebietes über das die Entwässerung des Vorhabens Sondergebiet Einzelhandel, des künftigen Bebauungsplans Kindergarten sowie die zukünftige Siedlungsentwicklung im Umfeld der beiden Bebauungspläne geregelt wird.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das oben genannte Vorhaben wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2a BauGB ermittelt und bewertet wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen und die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts in Bezug auf die Betroffenheit der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung, dem Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter zusammengefasst.

Im Planungsgebiet befinden sich keine europarechtlich geschützten Gebiete gem. FFH-RL oder VS-RL. Die Fläche liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Zudem befinden sich keine Biotope innerhalb des Bebauungsplangebiets.

Im Süden des Gemeindegebiets verläuft das Landschaftsschutzgebiet Glonn (Glonn mit Altwasserarmen zwischen Petershausen und Mühlendorf). Es befindet sich etwa 0,5 km südlich bzw. 0,8 km östlich des Änderungsgebietes. In das Landschaftsschutzgebiet wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen.

Bei der Einschätzung der erheblichen Betroffenheit von Schutzgütern wurde in der Zustandsbewertung davon ausgegangen, dass bereits durch die vorangegangene Ausweisung als Wohnbaufläche gem. FNP in gewissem Rahmen Entwicklungen zulässig gewesen wären.

Als Ergebnis des Umweltberichts zum Bauungsplan Nr. 90 ist festzustellen, dass keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

Durch die Planung tritt eine geringe Zunahme der Lärmbelastung auf, welche aber durch die Maßnahmen zum Lärmschutz reduziert werden können. Die im Änderungsgebiet vorgefundenen Tierarten (Fledermäuse, Feldlerche) werden als planungsrelevante Arten eingestuft. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungs- sowie CEF-Maßnahmen sind im Bauungsplan Nr. 90 festgesetzt. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger auf einer Fläche im Gemeindegebiet nachgewiesen. Die durch die Planung verursachte Erhöhung des Versiegelungsgrades wird durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Grünordnung kompensiert. Die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser können durch die in dem Bauungsplan festgesetzten Maßnahmen reduziert werden. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wie Anlage von begrüntem, unversiegelten Flächen, Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünung können die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Landschaft reduziert werden.

Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen wurden im Rahmen der Ausgleichsberechnung ermittelt. Die erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wurden über den Durchführungsvertrag sowie über Festsetzungen im Bauungsplan nachgewiesen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahren **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), **§ 4 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange), **§ 3 Abs. 2 BauGB** (öffentliche Auslegung) und

§ 4 Abs.2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) gingen Stellungnahmen mit Einwänden, Anregungen oder Hinweisen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein:

Die **Regierung von Oberbayern** teilte mit, dass die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen und den Zielen der Landesentwicklungsplanung entsprechen.

Die Geschäftsstelle des **Regionalen Planungsverbandes München (RPV)** äußerte keine regionalplanerischen Einwände gegenüber dem Vorhaben.

Seitens des **Staatlichen Bauamtes Freising (Hoch- und Straßenbau)** bestanden keine Einwände, da weder ihre bestehenden Straßen noch Straßenplanungen berührt werden.

Das Eisenbahnbundesamt (Außenstelle München) stellte keine Bedenken fest, da es von der Planung nicht berührt wurde.

Auch die **Deutsche Bahn AG (OB Immobilien)** äußerte keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Es wurde jedoch auf mögliche Instandhaltungs- oder Umbaumaßnahmen hingewiesen sowie möglicherweise notwendige

Das **Wasserwirtschaftsamt München** verwies auf die Erstellung eines Baugrundgutachtens. Dieses wurde durchgeführt und entsprechende Festsetzungen, u.a. zu Vorkehrungen gegen den Grundwassereintritt sowie wildabfließendes Wasser, im Bebauungsplan getroffen. Um eine geordnete Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser zu gewährleisten, wurden entsprechende Mulden und Retentionsflächen festgelegt. Im Zuge der Vorhabenplanung wurden die Vorgaben in einer Entwässerungsplanung konkretisiert und mit dem WWA abgestimmt. Das Entwässerungskonzept ist Bestandteil der Begründung und des Umweltberichtes.

Das WWA wies darauf hin, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorliegen.

Das **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau** hat weder Anregungen noch Einwände gegen das Vorhaben geäußert.

Das **Landesratsamt Dachau (Bauordnung)** äußerte Bedenken bezüglich der gewählten Maßstäbe der Vorhabenpläne. Um die Lesbarkeit der Vorhabenpläne zu verbessern, erfolgte die Darstellung im Maßstab M 1:200. Des Weiteren wurden Anmerkungen zu Größe und Lage der Freischankflächen, Bemaßung der Baufenster und der Festsetzung 3.2., bezüglich der Baugrenzen, genannt. Diese wurden in der Planzeichnung korrigiert bzw. hinzugefügt.

Das **Landratsamt Dachau (Planerische Belange)** äußerte sich kritisch gegenüber dem Vorhaben. Es wurde befürchtet, dass das Vorhaben eine Schwächung der Ortsmitte verursachen könnte. Weiterhin wurde eine mangelhafte fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabens kritisiert und die städtebaulich integrierte Lage hinterfragt. Die Stellungnahme wurde bereits im zugehörigen Flächennutzungsplanverfahren in die Abwägung eingestellt. Die Gemeinde ist derzeit bemüht, im Rahmen der Ortsentwicklung eine Nachnutzung für die Ortsmitte zu finden. Zudem erfolgt, durch den Bebauungsplan tlw. eine verbesserte Erreichbarkeit der westlichen Wohngebiete durch die Aufweitung des Fußweges in der Mitterfeldstraße.

Weiterhin wurde eine Reduzierung der Flächenversiegelung angemerkt. Planungsalternativen hierzu wurden erstellt und geprüft. Der Bebauungsplan sieht weiterhin umfangreiche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung vor.

Das Vorkommen der Feldlerche im Umfeld des Planungsgebietes wurde festgestellt. In Abstimmung mit der UNB Dachau wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, CEF-Maßnahmen, der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich sowie die Berücksichtigung des Pflege- und Entwicklungskonzepte in die Satzung und die Hinweise aufgenommen und in der Begründung bzw. dem Umweltbericht erläutert. Maßnahmen, die nicht im

Rahmen des Bauungsplanes geregelt werden können, würden über den Durchführungsvertrag gesichert.

Das **Landratsamt Dachau (rechtliche Belange)** äußerte sich zur Bauungsplanbezeichnung und redaktionelle Änderungen, welche in den Bauungsplan aufgenommen wurden. Korrekturen zur Festsetzung der GRZ erfolgten ebenfalls.

Das **Landratsamt Dachau (Geoinformationssystem)** wies auf redaktionelle Korrekturen wie z.B. die Überplanung des bestehenden Bauungsplans und dessen Kennzeichnung, Geländehöhenangaben und Maßstab hin. Auch diese redaktionellen Änderungen erfolgten.

Das **Landratsamt Dachau (Technischer Umweltschutz)** äußerte Einwände gegenüber der Berechnung des Verkehrslärms und gab weitere redaktionelle Hinweise. In Absprache mit dem LRA und den Fachgutachtern erfolgte die Korrektur der Lärmberechnung und weitere Hinweise wurden aufgenommen.

Das **Landratsamt Dachau (Umweltrecht)** verwies auf eine Beteiligung des Wasserwirtschaftsamt Münchens. Anmerkungen zu Festsetzungen und Hinweisen zur Entwässerung und zum Umgang mit Niederschlagswasser erfolgten und wurden im Bauungsplan korrigiert.

Schutzmaßnahmen bzgl. Immissionen und Emissionen.

Die **Untere Naturschutzbehörde Dachau** verwies auf eine zusätzliche Untersuchung zur Feldlerche. Diesem Hinweis wurde im Rahmen der SaP nachgekommen. Im Rahmen des Bauungsplans wurden entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen festgehalten.

Die **Kreisbrandinspektion Dachau** hatte keine Einwände. Es wurden Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz aufgenommen sowie eine Hydrantenprüfung durchgeführt, die in der Begründung berücksichtigt wurde.

Die **Gemeinden Reichertshausen, Vierkirchen, Jetzendorf sowie Hohenkammern** äußerten keine Bedenken und Anregungen gegenüber der Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 90.

Die im Rahmen des Verfahrens beteiligte **Handwerkskammer für München und Oberbayern** stellte die Lage des Standorts in Frage. Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens bereits eingestellt und im Rahmen einer Prüfung von Standortalternativen bewertet.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck** war mit dem Vorhaben grundsätzlich einverstanden und gab Hinweise, um zukünftige Konflikte mit den angrenzenden landwirtschaftlichen zu vermeiden. Diese wurden als Hinweise mit aufgenommen.

Die **Eigenbetriebe der Gemeinde Petershausen** wiesen darauf hin, dass umfangreiche Erschließungsmaßnahmen (u.a. zur Regenrückhaltung) notwendig sind, die der Erweiterung des Geltungsbereiches bedurften. Weiterhin erfolgten Hinweise zur Planzeichnung und den Festsetzungen u.a. bezüglich des Erhalts der Bäume in der Mitterfeldstraße, Verlagerung der Leitungen in der Mitterfeldstraße sowie der Entwässerung.

Die **Bayernwerke** gab Hinweise zur elektrischen Versorgung (Anschluss an bestehenden Transformator möglich) und Leitungsarbeiten.

Die **Energienetze Bayern GmbH** äußerte keine Einwände. Jedoch wurde um die Aufnahmen der Erdgasversorgung in den textlichen Festsetzungen gebe-

ten. Da die Erweiterung des bestehenden Erdgasleitungsnetzes nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist, ist die Aufnahme in den textlichen Festsetzungen nicht erfolgt.

Die **Energie Südbayern GmbH** äußerte keine Bedenken bezüglich der Energieversorgung und wies auf diverse Versorgungsleitungen wie z.B. Gas hin. Die bestehende Gasleitung ist im Rahmen eines gesamten Straßenausbaus zu berücksichtigen.

Die **Energieforum Petershausen e.V.** gab Hinweise zur Gebäudestatik, Gestaltung von Photovoltaikanlage und Belüftung. Im Bebauungsplan wurde eine Dachbegrünung festgesetzt, um das Ortsbild den landschaftlichen Charakter zu bewahren. Eine Blendwirkung von Photovoltaikanlagen auf die geplante Wohnbebauung in der Umgebung gilt es zu beschränken und durch eine hinreichende Bewertung zu begründen. Hinweise zur Gebäudestatik wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Des Weiteren wurde die Zulässigkeit von Elektrostationen innerhalb der Stellplatzflächen ergänzt.

Zusätzlich wurden Bedenken bezüglich einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im westlichen Siedlungsgebiet und einer nicht ausreichenden Planung zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs geäußert. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden alle Anregungen untersucht und soweit im Bebauungsplan möglich, entsprechende Lösungen erarbeitet.

Das **Erzbischöfliches Ordinariat München** äußerte keine Bedenken.

Der **Behindertenbeauftragte** der Gemeinde Petershausen gab Hinweise zur barrierefreien Gestaltung und Zugänglichkeit des Vorhabens sowie der Anbindung an die Ortsmitte. Konkret wurde u.a. die Verbreiterung der Rampe zur fußläufigen Erschließung des Vorhabens genannt. Die Anregungen wurden, soweit möglich, im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt und sind weiterhin im Rahmen des Bauvollzugs durch den Vorhabenträger einzubeziehen.

Die **Gemeinschaft der Körperbehinderten Petershausen e.V** äußerte Einwände gegenüber der Lage und Gestaltung u.a. der Behindertenparkplätze und wasserdurchlässigen Bodenbeläge. Die Lage der Behindertenparkplätze wurde optimiert sowie die Hinweise zur Gestaltung der Stellplätze ohne Rastgittersteine an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Seitens eines **Bürgers** wurden mehrere Anmerkungen und Bedenken bezüglich des Planvorhabens geäußert:

Der Verlust der Nahversorgung in der Ortsmitte, eine mangelhafte fußläufige Erreichbarkeit des neuen Standortes sowie der Erhalt des Ortsbildes am Ortsrand wurde erneut kritisiert. Weiterhin wurde auf die Ziele des ISEK verwiesen in dessen Widerspruch das Planvorhaben scheinbar stehe. Zudem wurde eine zu hohe Flächenversiegelung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche kritisiert. Auch zur Zulässigkeit von Solaranlagen wurden Anmerkungen gemacht. Alle Anmerkungen wurden in die Abwägung eingestellt.

Petershausen, den 12.04.2019

.....
Marcel Fath, Erster Bürgermeister

