



Projekt:

**Flächennutzungsplan – 17. Änderung
Gemeinde Petershausen**

Gemeinde **Petershausen**
Landkreis **Dachau**
Regierungsbezirk **Niederbayern / Oberbayern**

Begründung zum Entwurf vom 26.10.2023

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister M. 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:

Tatjana Kröppel, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
Wira Faryma, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Datum/ Dateiname:
22225-FNP-VE-Begr-231026.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE, ZWECK	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	3
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	3
3.1	Lage und Größe.....	3
3.2	Denkmalschutz.....	4
3.3	Schutzgebiete	4
3.4	Wasserwirtschaft	4
3.5	Bodenbeschaffenheit.....	4
3.6	Immissionsschutz	5
4	PLANUNGSKONZEPTION	5
5	UMWELTBERICHT, NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZPRÜFUNG	6

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Für die Gemeinde Petershausen besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1990 (27.07.1990).

Im Norden der Ortschaft Petershausen soll der rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eheäcker 1. Änderung“ erweitert werden. Es sollen Gewerbeflächen im Geltungsbereich entstehen. Für die Erweiterung eines der angesiedelten Betriebe im Gewerbegebiet Eheäcker und die zusätzliche Ansiedelung von vier mittelständischen Betrieben, ist eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich. Das von der Änderung betroffene Gebiet in Petershausen ist im Flächennutzungsplan derzeit teilweise bereits als Gewerbegebiet, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen im rechtsgültigen Bebauungsplan sind bereits größtenteils ausgeschöpft. Um den Bedarf in der Gemeinde, insbesondere von ansässigen mittelständischen Betrieben gerecht zu werden, ist eine Erweiterung notwendig. Außerdem ist es Planungsziel der Gemeinde Petershausen, im Hauptort Petershausen einen gewerblichen Schwerpunkt zu entwickeln. Aus dem oben genannten Ziel besteht somit ein Anpassungsbedarf im Flächennutzungsplan.

Mit Datum vom 15.12.2022 wurde vom Gemeinderat Petershausen der Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Aufstellung und Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eheäcker“ und der 17. Flächennutzungsplanänderung erfolgt dabei im Parallelverfahren. In der 17. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechend der Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO dargestellt werden. Die 17. Flächennutzungsplanänderung bildet die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie die Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Petershausen gehört laut LEP 2013 der Planungsregion 14, München, an und liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Im Regionalplan stellt das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

Folgende Ziele (Z) der Raumordnung, - die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen - sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, sind zu berücksichtigen:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z).
- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll dabei so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (RP13 BII 1.1 G).
- Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen (RP13 BII 1.2 G).

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Bereich Eheäcker ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen derzeit als Fläche für die Landwirtschaft klassifiziert. Ein Richtfunkstrahl überquert das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung.

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage und Größe

Die Gesamtfläche der Flächennutzungsplan-Änderung beträgt ca. 0,98 ha.

Das Plangebiet erweitert das bestehende Gewerbegebiet Eheäcker in südöstlicher Richtung zwischen Fraunhoferring und Ziegeleistraße/ Petershauser Straße.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Petershausen die folgenden Flur-Nummern:

Gemarkung Petershausen,

<u>Flur Nr.</u>	<u>derzeitige Nutzung</u>
- 1005	landwirtschaftliche Nutzfläche
- 1005/1, Teilfläche	Straßengrundstück Ziegeleistraße / Petershausen
- 1006, Teilfläche	landwirtschaftliche Nutzfläche
- 1006/1, Teilfläche	Straßengrundstück Ziegeleistraße / Petershausen
- 1009/1, Teilfläche	Straßengrundstück Ziegeleistraße / Petershausen
- 1009/4	Brache
- 1009/5	landwirtschaftliche Nutzfläche

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - 1009/33, Teilfläche
- 1009/34, Teilfläche | Gewerbegebiet mit Hecke
Brache |
|--|-----------------------------------|

3.2 Denkmalschutz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich der 10. Änderung keine Bau- oder Bodendenkmale eingezeichnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand und der aktuellen Auswertung des Bayerischen Denkmal-Atlas bzw. BayernAtlas/ Planen und Bauen/ Denkmaldaten, sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmale betroffen. Das nächstgelegene Bodendenkmal liegt ca. 960 m nördlich entfernt (D-1-7534-0162, Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus in Obermarbach).

Für den Fall der Denkmalvermutung ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Rahmen des Bebauungsplanes ein eigenständiges Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Unabhängig davon wird auf die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG (Auffinden von Bodendenkmälern) verwiesen.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange ist in der weiteren Umgebung das alte Bahnhofsgebäude (D-1-74-136-21 Bahnhof, dreigeschossiger Bau mit flachem Zeltdach, 1864/67 errichtet, 1969/72 erdgeschossig erweitert) als Baudenkmal in 500m Entfernung zu beachten. Sichtachsen zu diesem Baudenkmal werden durch die Planung nicht berührt bzw. es sind dazu durch vorgelagerte Gebäude und Vegetation keine Blickbeziehungen vorhanden.

3.3 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Im Bereich der ehemaligen Ziegelei, am Ortsrand von Obermarbach und insbesondere im Bereich des Glontals, welches außerdem ein Landschaftsschutzgebiet ist, sind umliegende Biotope zu finden. Die genannten Biotope sind mindestens 450 m entfernt und werden von der Planung nicht berührt.

3.4 Wasserwirtschaft

Es bestehen keine Überschwemmungsgebiete im Gewerbegebiet Eheäcker oder der Erweiterungsfläche. Südlich des bestehenden Gewerbegebiets, entlang des Regenrückhaltebeckens sind wassersensible Bereiche zu verzeichnen.

In ca. 10 bis 20 m unter GOK ist Grundwasser zu erwarten. Schichtwasser wurde keines festgestellt, ein Vorkommen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

3.5 Bodenbeschaffenheit

Für das bestehende Gewerbegebiet wurde vom Ingenieurbüro Grundbaulabor München im Juni 2009 ein Geotechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Geologische Situation

- Tertiäres Hügelland
- Tertiäre Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse
- Feinkies, Sande, vermergelte Schluffe und Tone.

Bodenaufbau (Bohrendteufe 9 m)

- Oberbodenhorizont D i.M. ca. 70 cm
- darunter tertiäre Böden, sandige bis stark sandigen Schluffe, dazwischen Sandlagen, Frostempfindlichkeitsklasse F2, F3
- Konsistenz der Schluffe von „steif“ bis „halbfest“

Grundwasser

- ca. in 10 bis 20 m unter GOK zu erwarten
- kein Schichtwasser festgestellt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden

Abgrabungen

- Limitierung der Höhe und Steilheit, max. 3m Höhe, < 45 °
- Baugruben < 60°

Verkehrsflächen

- im Bereich Schwerlastverkehr Bodenaustausch mind. 60 cm
- im Bereich PKW-Parkplätze etc. mind. 40 cm
- Einbau von Trennlagen, Entwässerung Unterbau

Niederschlagswasserversickerung

- geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte
- Böden nicht zur Versickerung nach DWA-A 138 geeignet

3.6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken sowohl das bestehende Gewerbegebiet, die Gemeindeverbindungsstraße, die von der Ziegeleistraße nach Obermarbach führt und die Bahnlinie München-Ingolstadt ein. Südlich der Bahnlinie besteht ein weiteres Gewerbegebiet, südlich des Gewerbegebiets ein Park + Ride Parkplatz nördlich des Bahnhofs.

Für das Gewerbegebiet ist in den Bauleitplänen eine verträgliche Lärmkontingentierung durch Gutachten zu ermitteln und entsprechend festzusetzen.

Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Landbewirtschaftung auf den umliegenden Feldern im Norden und Westen können nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch als zeitlich begrenzt und als tolerabel einzustufen.

4 PLANUNGSKONZEPTION

Das für die Erweiterung vorgesehene Planungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, quer darüber verläuft eine Richtfunktrasse. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder zu erhaltende Vegetationsbestände festgesetzt. In der Flächennutzungsplan-Änderung wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Übergang zu den angrenzenden bestehenden Nutzungsarten kann nach Bau- und Nutzungsverordnung grundsätzlich als verträglich eingestuft werden.

Die Erschließung ist gesichert, weil das Planungsgebiet unmittelbar an die östlich verlaufende Ortsumgehungsstraße anbindet. Durch die Nutzungsänderung und das zu erwartende Verkehrsaufkommen ergeben sich keine Notwendigkeiten, die Ortsumgehung neu zu organisieren oder auszubauen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich der anfallenden Oberflächenwässer wird im parallel auszuarbeitenden Bebauungsplan nachgewiesen und gesichert.

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt bzw. dargestellt.

5 UMWELTBERICHT, NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZPRÜFUNG

Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Belange und die vorhandenen Daten und Untersuchungen bewertet und die Ergebnisse dieser Prüfung zusammengefasst.

Im Umweltbericht ist weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Der sich für die neue Nutzung ergebende Ausgleichsflächenbedarf, soll außerhalb des Planungsumgriffs auf geeigneten Flächen nachgewiesen werden. Die genauere Eingriffsermittlung und die Auswahl der Ausgleichsflächen erfolgt im Umweltbericht zum parallel ausliegenden Bebauungsplan.

Artenschutz

Detaillierte Aussagen zum Artenschutz werden im Umweltbericht zur Begründung getroffen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die vorbereitende Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Landshut, 26.10.2023

gez.

Wira Faryma

Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Anlage: Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans