



Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Kirchstraße I“, Petershausen**

Verfahren nach § 13a BauGB - Innenentwicklung

Gemeinde	Petershausen
Landkreis	Dachau
Regierungsbezirk	Oberbayern

**Begründung
zur Endfassung vom 18.07.2024**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Fath
Bürgermeister-Rädler-Straße 3
85328 Petershausen

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

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

Datum/ Dateiname:
18.07.2024

22320-Begrueudung-EndF-x-240718.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK	4
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Anwendung des § 13 a BauGB - Innenentwicklung	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	6
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	6
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	6
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand	7
3.3	Bodenbeschaffenheit	8
3.4	Wasserwirtschaft und Wasserverhältnisse	8
3.5	Schutzgebiete	9
3.6	Altlasten und Kampfmittel	9
3.7	Denkmalschutz	9
4	PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG	10
4.1	Planungsziele	10
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Gebäudegestaltung	12
5.5	Erschließung und Verkehr	12
5.5.1	Verkehrerschließung	12
5.5.2	Ruhender Verkehr	13
5.6	Versorgung	13
5.6.1	Trink- und Brauchwasserversorgung	13
5.6.2	Brandschutz, Löschwasserversorgung	13
5.6.3	Elektrische Energieversorgung	14
5.6.4	Telekommunikation- und Fernseekabel	14
5.6.5	Erdgasversorgung	14
5.6.6	Fernwärme	14
5.7	Entsorgung	14
5.7.1	Abfallbeseitigung	14
5.8	Wasserwirtschaft	14

5.8.1	Schutzgebiete	14
5.8.2	Oberflächengewässer	14
5.8.3	Schmutzwasser- und Niederschlagswasser	14
5.8.4	Hang-, Schicht – und Grundwasser	15
5.9	Immissionen- und Emissionen	15
5.10	Erneuerbare Energien	15
5.11	Grünordnung	16
5.12	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
5.13	Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	17
5.14	Landwirtschaft und Wald	18
5.15	Denkmalschutz	19
5.16	Geländemodellierungen	19
6	FLÄCHENBILANZ	19

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Das Rathausgebäude ist in Teilen noch durch die angrenzende Schule mitgenutzt. Trotz Neubaus erwächst für diese Schule in den nächsten Jahren ein großer Bedarf an zusätzlicher Fläche, so dass das bisher als Rathaus genutzte ehemalige Schulgebäude wieder dieser Schulnutzung zugeführt werden soll. Da sich abzeichnet, dass die Schulküche zu klein ist, wird voraussichtlich zudem ein Anbau an das nördliche Schulgebäude erforderlich sein. Auch das Rathausgebäude wird im nördlichen Teil vermutlich aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands ersetzt werden müssen. Für die Rathausnutzung soll deshalb ein Neubau auf dem benachbarten Grundstück realisiert werden.

Das Rathaus Petershausen hat trotz aktueller Raumnot keine Erweiterungsmöglichkeiten am gegenwärtigen Standort. Teile des Rathauses (Büro Wassermeister) sind bereits ausgelagert und die sehr beengte Parkplatzsituation führte in der Vergangenheit bereits zu Konflikten mit Anwohnern. Um dieser Problematik Rechnung zu tragen, alle Abteilungen wieder an einem Standort zu vereinen und zugleich die Möglichkeit für evtl. später notwendige Erweiterungen zu schaffen, hat der Gemeinderat am 27.09.2022 beschlossen, den bisherigen Standort des Rathauses aufzugeben und auf das Grundstück Fl. Nr. 55 Gemarkung Petershausen gegenüber umzusiedeln. Gleichzeitig kann das bestehende Rathaus für die Schule umgenutzt werden.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Rathauses zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Petershausen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Rathaus“ auf der Fl. Nr. 55 Gemarkung Petershausen zu entwickeln.

Ziel ist die verträgliche Etablierung dieser Gemeinbedarfsflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im zentrumsnahen Geltungsbereich zu realisieren.

Die Gemeinde Petershausen hat deshalb am 27.09.2022 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung einer angemessenen Fläche für ein Verwaltungsgebäude inklusive öffentlichen Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zu erreichen.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

Der Geltungsbereich eignet sich für die beabsichtigten Nutzungen und wurde insbesondere aus den folgenden Gründen ausgewählt:

- städtebaulich sinnvolle Innenbereichsentwicklung,
- Umnutzung von attraktiven Bauflächen im Zentrum Petershausens,
- ideale Zentrumslage für öffentliche Verwaltung,
- zentrale S-Bahn und Zuganbindung im Norden

1.2 Anwendung des § 13 a BauGB - Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt, da der Geltungsbereich als Innenbereich einzustufen ist und der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung regelt und er eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für das Bebauungsplangebiet unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt. Die zulässige gesamte Grundfläche, liegt innerhalb des Geltungsbereichs bei etwa 1.128 m² und damit unterhalb des Schwellenwertes.

Überschlägige Berechnung: Nettobauland ca.: 1.880 m² x 0,60 = 1.128 m²

Weiterhin wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht, da keine Beeinträchtigungen von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen, insbesondere die Erhaltungsziele und der

Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

Im vereinfachten 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. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleichsflächennachweis ist nicht erforderlich.

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.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Petershausen liegt im Nordosten des Landkreises Dachau in der Planungsregion 14 (München) und zählt zum allgemeinen ländlichen Raum. Die Planungsfläche liegt im Hauptsiedlungsbereich für den Hauptort Petershausen. Petershausen wird als Grundzentrum dargestellt. Der Ort wird außerdem in der Karte Erholungsräume dem Dachauer Hügelland (Donau-Isar-Hügelland) mit Glonntal zugeordnet.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung, wie z.B. Vorranggebiete für Bodenschätze und Rohstoffsicherung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für den Bereich der Gemeinde Petershausen besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

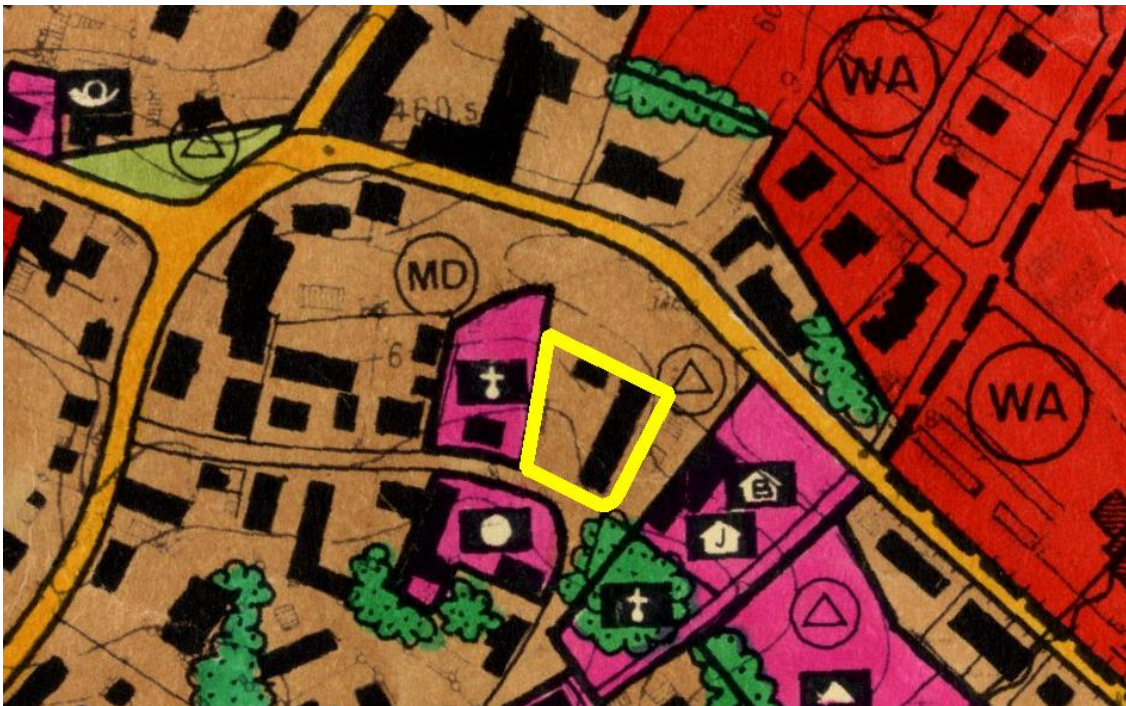


Abb. 1 Ausschnitt Flächennutzungsplan Petershausen
Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans gelb umrandet, unmaßstäblich

Das Untersuchungsgebiet ist darin als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Ansonsten werden für das Planungsgebiet keine weiteren spezifischen Aussagen oder Zielformulierungen im Flächennutzungsplan getroffen. Die Darstellung der Flächennutzungsplanung entspricht nicht der geplanten Entwicklung für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Rathaus“. Eine

Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist nicht erforderlich, sondern kann im Rahmen künftiger Fortschreibung und Berichtigung separat erfolgen.

2.3 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte von Petershausen zwischen der Kirchstraße im Süden und der Bürgermeister-Rädler-Straße im Osten. Im Norden verläuft in ca. 35 m Entfernung die Münchner Straße (St 2054).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nummer 55 der Gemarkung Petershausen, seine Gesamtfläche beträgt ca. 1.880 m².

Aktuell besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Grundstück mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden. Für die Umsetzung der Planung ist ein Abriss der vorhandenen Gebäude und Strukturen nötig.



Abb. 2: Luftbild Bestandsituation mit Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Kirchstraße“, unmaßstäblich
Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat mit
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Aufrufdatum 23.08.2023

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Nördlich Bebauung im MD, dann Münchener Straße (St 2054)
- Im Osten durch Bürgermeister-Rädler-Straße, dann Flächen für Gemeinbedarf wie Rathaus, VHS, Grundschule etc.
- Im Süden durch Kirchstraße, dann Kinderspielplatz, im Südosten Kriegerdenkmal, dann Pfarrheim
- Im Westen gemeinnützige Einrichtungen (rundum e.v. Familienzentrum) dann gemischte Bebauung im Dorfgebiet

Bedenken bzgl. der Verträglichkeit mit den angrenzenden Bereichen bestehen nicht. Bereits derzeit weist die umliegende Bebauung eine Mischung aus Wohnnutzung, Flächen für Gemeinbedarf und gemeinnützige Einrichtungen auf. Durch die vorliegende Planung werden die bestehenden Flächen für Gemeinbedarf erweitert bzw. gleichartig fortgeführt, so dass keine Bedenken bzgl. der Verträglichkeit bestehen. Konflikte mit den angrenzenden Siedlungsbereichen sind nicht zu erwarten.

3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand

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

Das Gelände steigt von Norden nach Süden um ca. 4 %, d.h. um ca. 2 m an. Es werden Höhen von ca. 458,90 m an der Nordostecke des Grundstückes bis ca. 461,00 m an der Südgrenze erreicht.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist entweder mit Gebäude (Wohngebäude und Nebengebäude) versiegelt oder mit Belägen teilversiegelt (Hof mit wassergebundener Decke, Kiesbelag). Im Süden ist das Grundstück teilweise mit einer niedrig geschnittenen Hecke eingefasst, im Anschluss daran gibt es ein kleines Rasenstück bis zum Wohnhaus. An der Südwestecke stehen zwei stark beschnittene Obstbäume in einer kleinen Wiesenfläche. An der Nordwestecke des Grundstücks befinden sich ein paar Laubgehölze, weitere Großgehölze sind nicht zu finden.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Die digitale geologische Karte im BayernAtlas zeigt für das Planungsgebiet quartäre Ablagerungen des Pleistozäns bis Holozäns, wie Schluff tonig, sandig bis Sand, schluffig.

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000 des Umweltatlas Boden befindet sich im Südteil des Plangebiets überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Im Norden des Geltungsbereichs ist Bodenkomplex Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten Ton (Talsediment) zu finden. In einem schmalen Bereich an der Nordostecke ist dagegen fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Baugrubenaushub und Geländeaufschüttungen mit Fremdmaterial) ist davon auszugehen, dass die natürlich anstehenden Böden teilweise anthropogen überprägt wurden.

Die digitale ingenieurgeologische Karte BayernAtlas zeigt bindige, fein- gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, z.B. Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies, Auenlehm - mergel, Kolluvien, Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen oder Flussmergel. Als Baugrundhinweise werden folgende Aspekte genannt: wasserempfindlich, Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar.

Ein Baugrundgutachten liegt für den Geltungsbereich nicht vor.

3.4 Wasserwirtschaft und Wasserverhältnisse

Schutzgebiete, Oberflächenwässer

Der Geltungsbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebietes, es kommen keine Oberflächengewässer vor. Südlich ca. 170 m entfernt verläuft der Mühlkanal, die Glonn liegt ca. 360 m entfernt. Die beiden Fließgewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwassersituation/ Schichtwasser

Genaue Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Erfahrungsgemäß ist im Tertiärhügelland voraussichtlich ein mittlerer Grundwasserflurabstand zu erwarten.

Gemäß UmweltAtlas Geologie/ Hydrogeologie/ zeigt die digitale hydrologische Karte 1:100.000 die Grundwassergleichen in Petershausen zwischen 450 mNN und 460 mNN. Die Grundwasserfließrichtung kann in Richtung Glonn angenommen werden. In Anbetracht von Geländehöhen zwischen ca. 458,90 m (Nordostecke) bis ca. 461,00 m (Südgrenze) ist bei einem vermuteten Grundwasserstand von 458 m üNN (vergleichbar mit angetroffenen Grundwasserstand Baugrundgutachten Rosensiedlung) somit im Norden des Planungsgebiets ein Grundwasservorkommen ab maximal ca. 1 m zu vermuten. Das Auftreten von Hang- bzw. Schichtwasser kann nicht ausgeschlossen werden. Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers kann somit als hoch eingestuft werden.

Überschwemmungsbereiche

Gemäß BayernAtlas/ Naturgefahren/ Hochwasser liegt das Plangebiet nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und stellt auch im überwiegenden Geltungsbereich keinen wassersensiblen Bereich dar. Im Norden entlang der Münchner Straße grenzt ein wassersensibler Bereich an den Geltungsbereich, d.h. dieser Standort wird vom Wasser beeinflusst und Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.

Versickerungseignung

Eine Versickerung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 bei einem Kf-Wert (Durchlässigkeitswert des Baugrunds) innerhalb eines Bereichs zwischen 1×10^{-6} und 1×10^{-3} m/s möglich.

Ein Baugrundgutachten liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Da der Grundwasserflurabstand als gering eingeschätzt wird, ist ein Baugrundgutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erstellen. Um Niederschlagswasser versickern zu dürfen, ist ein Grundwasserflurabstand von mindestens einem Meter nötig.

Generell ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund aus wasserrechtlicher Sicht genehmigungspflichtig.

3.5 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Altlastenverdachtsflächen

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich keine Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Da ein langjähriger landwirtschaftlicher Betrieb im Geltungsbereich ansässig ist, sind Verfüllungen im Boden zu erwarten. Verunreinigungen des Bodens durch landwirtschaftliche Maschinen können nicht ausgeschlossen werden.

Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, die zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und es ist eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich.

Kampfmittelverdachtsflächen

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ausläufer der Bombardierungen im 2. Weltkrieg bis in den hier zu bebauenden Bereich gegangen sind und ein Kampfmittelverdacht vorliegt. Vor Beginn der Arbeiten ist deshalb eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittel oder Blindgängern durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahnerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Es wird zudem auf das Urteil des Oberlandesgericht Hamm, (OLG Hamm Aktenzeichen 24 U 48/20, Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit des Bodens) verwiesen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

3.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Das nächst gelegene Bodendenkmal D-1-7534-0159: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Laurentius in Petershausen und ihrer Vorgängerbauten“ befindet sich in ca. 110 m Entfernung Richtung Süden und ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dachau) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG unterliegen.

Auszug aus: Art. 8 BayDschG: Auffinden von Bodendenkmälern:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sind folgende Baudenkmale zu beachten:

- D-1-74-136-1 Dr. Hörmann Str. 4 kath. Kirche St. Laurentius ca. 110 m entfernt

• D-1-74-136-2	Marktplatz 1	Bankgebäude, Gasthaus	ca. 90 m entfernt
• D-1-74-136-3	Münchner Str. 26	Kapelle Herz Jesu	ca. 350 m entfernt
• D-1-74-136-19	Bgm. Rädler Str. 3	Schulhaus	ca. 15 m entfernt
• D-1-74-136-21	Bahnhofstr. 38	Bahnhof, 1864/67 errichtet	ca. 450 m entfernt

Insbesondere das Baudenkmal D-1-74-136-19 „Schulhaus“ mit der Beschreibung „Altes Schulhaus, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau über L-förmigem Grundriss, mit Schulsälen und Wohntrakt für den Lehrer, 1914 erbaut“ befindet sich im unmittelbaren Nähebereich, so dass die Belange des Denkmalschutzes deshalb bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans abwägend zu beachten und zu würdigen sind. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG bedarf es einer Erlaubnis der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG: ...“ Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann.“

Die o.g. Baudenkmale sind, außer der Turm von St. Laurentius, aufgrund der Topografie und vorgelagerter Siedlungs- oder Vegetationsbereiche vom Plangebiet aus nicht sichtbar und werden von der Planung nicht berührt.

Die Sichtachsen zu diesen Baudenkmalen werden von der Planung nicht berührt. Die Sichtachse zu St. Laurentius wird innerhalb des Umgriffs und der angrenzenden 50m möglicherweise geringfügig durch die Neugestaltung des Grundstücks und der Bebauung verändert. Jedoch entstehen keine Auswirkungen auf die Sichtachsen im größeren Kontext, diese bleiben alle erhalten.

4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG

4.1 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die Etablierung der geplanten Rathausnutzung mit einem verträglichen Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur und umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen.

Es soll eine bauliche Entwicklung angestrebt werden, die der Bedeutung der Nutzung angemessen ist und sowohl die bestehende Ausgangssituation mit dem Baudenkmal (derzeit vorhandenes Rathaus bzw. altes Schulgebäude) berücksichtigt als auch das Zusammenwirken mit den benachbarten Sonderbauten (vorhandenes Rathaus, Grundschule mit Turnhalle und Hort) als städtebaulichen Schwerpunkt weiterentwickelt und im Ortsbild ablesbar macht.

Die Festsetzungen (insbesondere zur überbaubaren Grundstücksflächen, Baufenster und Gebäudegestaltung,) sind großzügig und flexibel zu gestalten, so dass vielfältige, städtebaulich dominante Sonderbauten zulässig sind und individuell gestaltete Baukörper entsprechend Ihrer Nutzung und Bedeutung verwirklicht werden können.

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

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.

Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen im Bebauungsplan im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9 BauGB):

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Rathaus“ festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen ausschließlich zulässig sein:

- Gebäude für die Verwaltung, Rathaus Petershausen
- Gebäude für die Einrichtung für Kinderbetreuung (Kinderkrippe, Kindergarten, Hort)
- die der Versorgung der Gebäude dienenden Technikgebäude
- Anlagen und Gebäude für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragenzufahrt, Stellplätze, Parkdeck).

Weiterhin sollen mit dem Bebauungsplan die ausreichenden Möglichkeiten für die angestrebte höhere innerstädtische Nachverdichtung dieses Planungsareals ermöglicht werden, so dass die

Inanspruchnahme von Flächen im Außen- oder Ortsrandbereich reduziert wird. Zudem soll damit der Schwerpunkt der Entwicklung am Hauptort Petershausen konsequent weiterverfolgt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, die maximale Anzahl der Geschosse sowie Festsetzung der zulässigen maximalen Wandhöhen geregelt. Die maximalen Firsthöhen ergeben sich in Kombination mit den festgesetzten maximalen Dachneigungen.

Die Obergrenze der Grundfläche kann nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die folgenden im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind wesentliche Punkte zur Minimierung des Versiegelungsgrads, die nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden und sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:

- Extensive Dachbegrünung auf sämtlichen Gebäudedachflächen, auch wenn PV- oder Solaranlagen vorgesehen sind
- Intensive Begrünung von Teilflächen der Tiefgaragenflächen, Festlegung von Mindestaufbauhöhen zur nachhaltigen Entwicklung der Vegetation auf den unterbauten Bereichen
- Festlegung von teiloffenporigen Belägen.
- Festlegungen zur Begrünung
- Nahezu sämtlicher ruhender Verkehr wird flächenschonend in der Tiefgarage untergebracht.
- Durch die konsequente Begrünung der Dachflächen und unterbauten Flächen wird anfallendes Oberflächenwasser wegen des optimierten Abflussbeiwerts besser auf der Fläche zurückgehalten und restliches Wasser zeitlich verzögert und in deutlich geringerer Menge in die Kanalisation eingeleitet. Dies ergibt eine spürbare hydraulische Entlastung der öffentlichen Abwassersysteme und bringt über Bepflanzung und Verdunstung auch eine klimatische Verbesserung gegenüber der Ausgangssituation und damit eine Steigerung der Aufenthaltsqualität der nutzbaren Dachflächen.

Eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,8 ist für Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zulässige Anzahl der Geschosse

Die zulässige Geschossigkeit im Baugebiet ist auf vier Geschosse begrenzt. Die Tiefgarage gilt hierbei nicht als Geschoss.

Zulässige Wandhöhen

Da ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer im Geltungsbereich zugelassen werden, sind die angegebenen Wandhöhen absolute Höhen und vergleichbar mit Firsthöhen von Gebäuden mit Satteldächern.

Der Höhenbezugspunkt in der benachbarten Kirchstraße ist für die Ermittlung der Wandhöhen zu verwenden.

Zulässige Unterbauung durch Tiefgaragen

Für die geplante hohe Dichte an Bebauung sind Tiefgaragen zur Unterbringung der Mitarbeiter- und Besucher-Fahrzeuge notwendig und zulässig. Oberirdisch werden zusätzliche Besucherstellplätze ermöglicht. Die maximale Unterbauung durch Tiefgaragen ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 0,8. Diese Dichte kann bei Ausnutzung der dargestellten Baugrenzen genau erreicht werden. Die restlichen 20% des Grundstücks sind für Flächen für Versickerung, Verdunstung und Bepflanzung auf nicht unterbauten Flächen (im Nordwesten des Grundstücks) zu nutzen. Hier befindet sich der niedrigste Punkt auf dem Grundstück und der Grundstückszuschnitt ist zudem ungünstig.

5.3 Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:

Es wird die offene Bauweise zugelassen. Eine geschlossene oder abweichende Bauweise machen im Geltungsbereich keinen Sinn.

Abstandsflächen

Die Gemeinde Petershausen verfügt über eine Abstandsflächensatzung. Diese weicht von der BayBO ab. Dennoch wird bewusst im Geltungsbereich die Anwendung der BayBO festgesetzt um die Bedarfe eines Verwaltungsgebäudes - Rathaus – abdecken zu können. Sie ist insbesondere zu den Nachbarn außerhalb des Geltungsbereichs anzuwenden. Innerhalb des Geltungsbereichs kann eine geringfügige Abweichung von der Regelung gemäß BayBO zugelassen werden. Dennoch ist für alle Baukörper eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen, um gesunde Arbeitsverhältnisse schaffen zu können. Hierzu ist die DIN 5034-1 Ziffer 4 (Tageslicht in Innenräumen) zu verwenden und die dort formulierten Mindestwerte einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Es wurden großzügige Baugrenzen gewählt, um eine möglichst flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten. Es kann bei einer GRZ von 0,6 und einem Umgriff von 1.880m² eine Grundfläche von maximal 1.128 m² bebaut werden. Zusätzlich können die Flächen im Geltungsbereich durch die Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 unterbaut werden. Dies entspricht ca. 1.500m². Die maximal mögliche Überbauung entspricht jedoch der GRZ von 0,6 also 60% des Gesamtumgriffs. Die übrigen Grundstücksflächen sind zu begrünen. Auch die mit Tiefgaragen unterbauten Flächen sind zu begrünen.

Stellplätze und Carports können innerhalb der festgelegten Baugrenzen, sowie der Baugrenzen für Nebenanlagen errichtet werden.

Baubeschränkungen

Im Geltungsbereich bestehen keine Baubeschränkungen.

5.4 Gebäudegestaltung

Bei der Gebäudegestaltung werden nur Festlegungen zu wichtigen Kriterien getroffen, um die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung der Sonderbauten zu ermöglichen. Den städtebaulich dominanten Gebäuden soll zudem die Möglichkeit eröffnet werden, dass ihre besondere Bedeutung und ihr repräsentativer Charakter durch eine individuelle Gestaltung des Baukörpers ablesbar wird. Einschränkungen hinsichtlich der Materialwahl erscheinen deshalb nicht sinnvoll. Aus gestalterischen Gesichtspunkten und um die Neubauten gut in die bestehende Umgebung einfügen zu können, ist die Tiefgaragenkante mit der Gebäudekante zusammenzulegen oder anderweitig (Sitzstufen, Stufenanlage, Böschung, etc.) „unsichtbar“ zu integrieren.

Aus ökologischen Gesichtspunkten, sowie zur Bewältigung des anfallenden Niederschlagswassers, sind alle Dächer als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit Dachbegrünung auszuführen. Zusätzlich und in Kombination wird die Installation von Photovoltaik und Solarpaneelen vorgeschlagen. Die teilweise Verschattung der Dachbegrünung unterstützt deren Funktion, insbesondere in Trockenperioden.

5.5 Erschließung und Verkehr

5.5.1 Verkehrserschließung

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange. Das Sondergebiet ist von verschiedenen Richtungen an mehreren Straßen angebunden. Die derzeitige Erschließung erfolgt von Süden aus über die Kirchstraße. Daneben kann die Bürgermeister-Rädler-Straße im Osten ebenfalls für die Erschließung genutzt werden, insbesondere in Verbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr (derzeit vorhandene Bushaltemöglichkeit), den öffentlichen Stellplätzen incl. E-Ladestation und als attraktive Fuß- und Radverbindung. Über die Bürgermeister-Rädler-Straße ist das Sondergebiet in Richtung Norden auf kurzem Weg auch an die St 2054, Münchner Straße, angebunden.

Der Anknüpfungspunkt an die Bürgermeister-Rädler-Straße ist insbesondere für die voraussichtlich erforderliche Tiefgaragenzu-/ und -abfahrt interessant, da von der Nordostseite aus ein Geländeunterschied zur südlichen Kirchstraße von ca. 2 m dafür genutzt werden könnte.

Öffentlicher Nahverkehr:

Die vorhandenen Busverbindungen und Bushaltemöglichkeiten bleiben durch die Planung unberührt. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt gegenüber dem Geltungsbereich, vor dem jetzigen Rathausgebäude. Sie dient vor allem den Schulkindern der Grundschule.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze wird abweichend festgesetzt, da die geforderte Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung von Petershausen nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Es wird ein Mittelwert aus der Stellplatzsatzung und der Garagen- und Stellplatzverordnung stattdessen festgesetzt. Entsprechend der Stellplatzsatzung von Petershausen wären für Verwaltungsgebäude je 20m² Nettonutzfläche (NF) 1 Stellplatz notwendig. Bei 1.000m² NF entspricht dies 50 Stellplätzen. Die Garagen- und Stellplatzverordnung ordnet je 40m² NF einen Stellplatz an zuzüglich 20% davon für Besucher. Dies ergibt 25 plus 5, also 30 Stellplätze. Dies wird langfristig von der Gemeinde jedoch wiederum als zu wenig Stellplätze angesehen. Daher wird der Mittelwert von 40 Stellplätzen, bei einer NF von 1.000m² für den Geltungsbereich festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzung und der baulichen Dichte ergibt sich die Notwendigkeit, die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage, unter den Gebäuden nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze können voraussichtlich nur in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dazu könnte das natürliche Höhengefälle des Grundstücks von ca. 2 m von Süden nach Norden ausgenutzt werden. Die Platzierung der Ein- und Ausfahrt ist demnach im Norden von der Bürgermeister-Rädler-Straße aus am günstigsten.

Fahrrad-Stellplätze

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) schreibt für Neubauten die Errichtung von Fahrradabstellplätzen vor. Die BayBO ermächtigt die Gemeinden, Zahl, Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Fahrräder in einer örtlichen Bauvorschrift eigens und individuell zu regeln. Die Gemeinde Petershausen hat entsprechend eine Fahrradabstellplatzsatzung beschlossen. Bei einer Nutzfläche von mindestens 1.000 m² ist gemäß dieser Satzung mindestens für 10 Fahrräder Fläche vorzusehen.

Das Einrichten ausreichend beschilderter E-Ladeplätze für Pkw und Fahrräder wird empfohlen.

Der Stellplatznachweis ist im Rahmen der Bauanträge individuell mit der Gemeinde abzustimmen. Die Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen für Nebenanlagen zulässig, für die Tiefgarage einschließlich der Zufahrt sind die Baugrenzen nach Punkt B.3.3 zu beachten.

Die Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen.

Öffentliche Stellplätze

Es sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Private Stellplätze für Besucher werden oberirdisch oder in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt. Gleichermaßen sind ausreichend Fahrradstellplätze herzustellen.

Öffentliche Anbindung

Nach ca. 800m Fußmarsch in nördlicher Richtung erreicht man den Bahnhof und S-Bahnhof von Petershausen. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich liegen zwei Bushaltestellen in der Bürgermeister-Rädler-Straße und der Münchner Straße. Da keine Straßenzüge im Geltungsbereich vorhanden sind, werden auch keine öffentlichen Stellplätze hergestellt.

5.6 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

5.6.1 Trink- und Brauchwasserversorgung

Ein Wasserhausanschluss besteht bereits. Die Versorgung im Umgriff mit Trink- und Brauchwasser ist gesichert.

5.6.2 Brandschutz, Löschwasserversorgung

Der Brandschutz wird durch die örtliche freiwillige Feuerwehr Petershausen sichergestellt. Die Bereitstellung der Grundversorgung mit Löschwasser ist durch die Gemeinde Petershausen

gesichert. In der nachrangigen Erschließungsplanung werden die evtl. darüber hinaus erforderlichen Maßnahmen konzipiert und umgesetzt. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten, müssen entsprechend DIN 14090 ausgeführt werden.

5.6.3 Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Bayernwerk AG, Netzcenter Unterschleißheim.

An die benachbart bestehen Anschlüsse, kann auf kurzen Wegen angeknüpft werden. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind dem Betreiber vorzulegen.

5.6.4 Telekommunikation- und Fernsehkabel

Der Geltungsbereich verfügt über benachbarte Anschlüsse an die Leitungen der Telekom (Telefon) sowie Vodafone (Kabel), die für die geplante Bebauung entsprechend erweitert werden können.

5.6.5 Erdgasversorgung

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Energie Südbayern GmbH.

5.6.6 Fernwärme

Im Einzugsbereich des Planungsgebiets steht aktuell keine Fernwärme zur Verfügung.

5.7 Entsorgung

5.7.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert. Das Grundstück kann von den Abfallbeseitigungsfahrzeugen angefahren werden, so dass keine zusätzlichen Bereitstellungsflächen erforderlich sind. Auf dem Grundstück ist eine Bereitstellungsfläche für Müll vorzuhalten.

5.8 Wasserwirtschaft

5.8.1 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsgebiet von Brunnen eines Wasserschutzgebietes.

5.8.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

5.8.3 Schmutzwasser- und Niederschlagswasser

Laut BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Schmutzwässer erfolgen in die gemeindeeigenen Abwasserkanäle, an die auf kurzem Weg angeschlossen werden kann. Ein Anschluss für das bestehende Wohnhaus im Umgriff besteht bereits. Die gemeindliche Kläranlage hat genügend Kapazitäten, für den Anschluss des neu geplanten Rathauses anstelle des bestehenden Hofes mit Wohnhaus, um das anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß zu verarbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Kanalanschluss nicht am tiefsten Punkt des Grundstücks liegt. Aus diesem Grund ist im Zuge der nachrangigen Planung ein Entwässerungskonzept mit Abstimmung mit den Eigenbetrieben der Gemeinde Petershausen zu erarbeiten.

Das notwendige Retentionsvolumen für die Gemeinbedarfsfläche kann in Form von Retentionsdächern, Zisternen zur Regenwassernutzung, Mulden und Rigolen hergestellt werden. Es ist sicherzustellen, dass überschüssiges Niederschlagswasser nur gedrosselt, und oberflächennah, in die öffentlichen Versickerungsanlagen eingeleitet wird.

Das Retentionsvolumen für die Privatflächen ist auf ein 10-jährliches Ereignis, nach DWA A117, auszulegen. Ein schadloser Einstau ist für das 30-jährliche Ereignis, gemäß DIN1985-100, nachzuweisen. Die Einhaltung der Vorgaben ist mittels Entwässerungsplanung und Überflutungsnachweis darzustellen.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Aus diesem Grund können nur allgemeine Aussagen über das Gebiet getroffen werden. Erfahrungsgemäß kann eine Versickerung über die anstehenden Böden in

der Gemeinde Petershausen schwierig bis unmöglich sein. Es ist grundsätzlich wünschenswert das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, ist zu prüfen, mit welchen Mitteln das Niederschlagswasser am geeignetsten zurückgehalten (z.B. Gründach mit Retention und Photovoltaik, Regenrückhaltebecken, etc.) und im besten Fall wiederverwendet werden kann (Zisterne mit Vorreinigung für Brauchwasser wie Gießwasser oder für Toiletten etc.). Falls über Sickerschächte tiefere, versickerungsfähige Bodenschichten aufgeschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen der Erschließungsplanung auszuarbeiten um eine gesicherte Entwässerung des Planungsgebiets zu gewährleisten und auf alle auftretenden Problemstellungen reagieren zu können.

5.8.4 Hang-, Schicht – und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, die Ausführung mit dichten und auftriebssicheren Wannen im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. auszubilden. Entsprechend der Boden- und Grundwasseruntersuchung der Firma Grundbaulabor München vom 08.08.2017 wurden bei den Nachbargrundstücken wasserführende Schichten bei ca. 1,5m und 5m unter Geländeoberkante angetroffen. Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs liegt entsprechend des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern des Bay. Landesamtes für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich bzw. grenzt an einen an. Daher ist bei Hochwasserführung der Glonn mit einem Anstieg des Grundwassers bis nahe an die Geländeoberfläche zu rechnen.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Dachau wird empfohlen.

5.9 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmverursachenden Anlagen. Eine unzulässige Einwirkung von potenziellen Lärmquellen auf die geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten. Auch die umgebenden Straßenzüge verursachen wenig Lärm aufgrund der Lage in auf 30km/h beschränkten Zonen. Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Schadstoff- oder Geruchsbelastungen, Erschütterungen und Strahlung sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von der Neuplanung unzulässige, schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruch und Geräusche ausgehen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die baulichen und technischen Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit der technischen Anlagen mit dem Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen näher festzulegen. Mögliche schalltechnische Konflikte können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch verhältnismäßige und betriebsübliche Auflagen gelöst werden. Vorhabenbedingte Luftverunreinigungen oder Geruchsbelastungen sind nicht zu erwarten.

Ein Immissionsgutachten im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist nicht veranlasst/ erforderlich.

5.10 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

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 raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung)
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- 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.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Bepflanzungsfestsetzungen für Grünflächen und Hochstammplantzungen entlang Erschließungswegen => klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbildung, Verdunstung). Breitflächige Verdunstung des Oberflächenwassers auf den Dachflächen und in der Fläche für Ersatzpflanzungen; Dachbegrünung auf allen Dächern und der Tiefgarage. Hinweis auf die Verwendung von hellen Belägen.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung, Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für offene Stellplätze und Zufahrten Dachbegrünung auf allen Baukörpern Privat und öffentlich> Entwässerungskonzept ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erstellen.
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
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)	Ermöglichen kompakter Baukörper. Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen zur Kombination von Dachbegrünung und Solarenergienutzung. Kurze Wege durch zentrale Lage und Anbindung an den ÖPNV und den Bahnhof. Hinweis auf die Verwendung von hellen Belägen.
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Zentrale Lage der Fläche, dadurch Verringerung von Verkehrsleistung. Anbindung an ÖPNV und den Bahnhof. Fahrradstellplätze für Besucher.
Bindung von CO ₂ -Emissionen	Pflanzung von Bäumen und Gehölzen als Pflanzvorgaben.

5.11 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte, grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

a) Öffentliche Grünflächen:

Es wurden Festsetzungen zur erforderlichen Anzahl der Baumpflanzungen, der Pflanzqualität und den zu pflanzenden Arten getroffen. Besonderer Wert wird auf eine gute Durchgrünung der Straßenzüge gelegt. Dies fördert die kleinklimatischen Bedingungen im Quartier und schützt vor Überhitzung. Großbäume (Bäume 1. Ordnung) können im Nordwesten vorgesehen werden um nicht mit den eigenen Photovoltaikerelementen auf den Dächern oder denen des Nachbarn auf Fl.Nr. 55/1 zu konkurrieren. Außerdem sind in diesem Bereich Flächen ohne Unterbauung durch eine Tiefgarage vorzuhalten um Versickerungs- und Verdunstungsflächen bereitstellen zu können.

Die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und die Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen auf allen Gebäuden sowie der Tiefgaragen, sind wichtige Beiträge zur

Minimierung der Flächenversiegelung und zur breitflächigen Verdunstung und Rückhalt von Oberflächenwasser.

Die Festlegungen zu den Einfriedungen und Mauern sind weitere relevante Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild.

Artenlisten:

Es sind Arten in drei Listen festgesetzt. Bei der Auswahl der Arten wurden die zu erwartenden Bedingungen beachtet.

Artenliste 1 setzt die Arten für die Ersatzpflanzungen fest. Diese sind mindestens zur Hälfte auf nicht unterbauten Flächen umzusetzen. Die Flächen, die nicht durch die Tiefgarage unterbaut werden dürfen sind vermutlich schwere Böden die talwärts feuchter werden. Die nördlichsten Bereiche des Grundstücks liegen in einem wassersensiblen Bereich, der grundwasserbeeinflusst und überschwemmungsgefährdet sein kann. Hangwärts können die Böden trockener sein und anthropogen überprägt.

Die Arten in der Artenliste 2 sind weitgehend an das Stadtklima angepasst und sobald sie angewachsen sind relativ trockenheits- und hitzetolerant. Diese Liste ist für straßenbegleitende Bäume und Parkplatzbäume gedacht. Für diese Bäume ist eine Bodenverbesserung entsprechend der FLL-Richtlinien unerlässlich. Die Verlegung der Sparten ist an die Baumstandorte anzupassen. Daher wird empfohlen die Bäume mit ihrer Vegetationsfläche in den Werkplänen und Spartenplänen darzustellen.

Da eine große Fläche des Grundstücks durch eine Tiefgarage unterbaut wird, gibt Artenliste 3 eine Auswahl flachwurzelter, niedrig wachsender Bäume und Sträucher für die Bepflanzung vor. Hier sei angemerkt, dass mehrstämmige Bäume windverträglicher sind als Hochstämme.

Aufgrund der vermutlich geringen Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist eine Zisterne zur Niederschlagswasserspeicherung und Bewässerung der Grünflächen – seien sie auf unterbauten oder nicht unterbauten Flächen – empfehlenswert. In Anbetracht der trockener werdenden Sommermonate wird auf eine angemessene Entwicklungspflege der Bepflanzungen und vor allem Bäume hingewiesen. Es wird empfohlen jegliches anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück rückzuhalten und für die Bewässerung zu nutzen.

5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt.

5.13 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung relativ verarmt. Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung, für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bekannt, mit einem Vorkommen ist auch nicht zu rechnen. Bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten handelt es sich i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten.

Weiterhin ist das Gebiet durch die benachbarten Straßen und bebaute Umgebung bereits vorbelastet. Wegen dieser sehr strukturarmen Ausgangssituation und der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen und Störungen hat das Plangebiet keine bzw. eine nur sehr untergeordnete Relevanz für potenziell mögliche relevante Tierarten. Lediglich im Zusammenhang mit dem benachbarten Lebensraumtyp der Siedlungsgärten hat das Planungsgebiet eine geringe bis durchschnittliche Relevanz für die potenziell möglichen Arten der Tiergruppen Fledermäuse und Vögel. Im Süden bestehen, mit ein paar ca. 1m hohen Gehölzen entlang des Zauns, zwei unfachmännisch geschnittene Obstbäume auf einer kurz gemähten Wiese, die potenziell Risse oder

kleine Höhlen aufweisen können. Im Nordwesten stocken wenige niedrige Gehölze und ein weiterer Obstbaum. Entlang der Straße besteht eine schmale Rasenfläche mit einzelnen Sträuchern.

Fledermäuse:

Fledermausquartiere sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Ein Fledermausvorkommen ist v.a. in den Nebengebäuden jedoch nicht auszuschließen.

Für Fledermäuse hat die Fläche wegen der Ausgangssituation nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Jagdhabitat. Die Jagdaktivität von Fledermäusen im Planungsgebiet ist als sehr gering anzunehmen, deshalb dürfte sich das Bauvorhaben bau- und anlagebedingt auf mögliche Fledermausarten mit Schutzstatus nicht negativ auswirken. Zudem sind die Nahrungshabitate in der Umgebung (Feldgehölze in Siedlung und Umgebung) vom Vorhaben nicht betroffen. Eine evtl. Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell vorkommender Fledermausarten durch die geplante Bebauung kann daher ausgeschlossen werden; erhebliche Auswirkungen auf Jagdhabitate oder Leitstrukturen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der abzubrechenden Gebäude, im speziellen der Nebengebäude, sind jedoch Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich durchzuführen. Anlagebedingt sind keine oder nur sehr geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten.

Avifauna:

Potentiell können Vögel vorkommen, die in Siedlungsgebieten mit Bäumen und Hecken leben. Da im Planungsgebiet keine größeren Gehölze oder Gehölzgruppen vorhanden sind, hat das Gebiet für die potenziell möglichen Vogelarten mit Brutplätzen bevorzugt in Gehölzen und Heckenstrukturen eine geringe bis untergeordnete Bedeutung als Bruthabitat und eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat. Dadurch sind diese Arten durch die Planung nicht oder nur temporär geringfügig während der Bauphase betroffen. Dies gilt auch für die Betriebsphase, zumal ausreichende Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Durch die Planung (Pflanzmaßnahmen, Grünflächen) werden für diese Artengruppe wieder neue Lebensräume geschaffen.

Zusammenfassung:

Im Ergebnis sind somit für die potenziell möglichen Fledermausarten als auch für die potenziell relevanten Vogelarten die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten. Das Vorkommen weiterer prüfungsrelevanter Artengruppen kann aufgrund der vorhandenen Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb aus den oben genannten Gründen fachlich nicht erforderlich.

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen verhindern die Gefährdung der potenziell möglichen Arten, die dargestellten Sicherungsmaßnahmen (CEF) tragen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität bei und werden daher im Bebauungsplan festgesetzt.

Somit werden durch das Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

CEF-Maßnahmen im Geltungsbereich:

Folgende Maßnahmen wurden festgesetzt und sind vor Beginn der Bauphase fertigzustellen.

Maßnahmen insbesondere für Fledermäuse und Fledermausquartiere und für gebäudebrütende Vögel. Die Vermeidungsmaßnahmen betreffen die Rodung der bestehenden Obstbäume und Gehölze im Geltungsbereich und bieten durch deren Ersatzpflanzungen Maßnahmen für Nahrungsflächen und Werbung heimischer Vögel. Zudem ist der Abriss der landwirtschaftlichen Nebengebäude durch eine ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Alle Maßnahmen, sowie deren zeitlicher Ablauf sind genau zu beachten.

5.14 Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaft:

Die von der Planung betroffenen Flächen waren bisher bereits bebaut. Es sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen.

Wald:

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

5.15 Denkmalschutz

Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans führte zu folgender Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz: Die Fachbehörde ist frühzeitig (Vorentwurf Gebäudeplanung) weiter zu beteiligen, um dann gestalterische Punkte (Flachdach, Pultdach, Höhe) richtig einschätzen und beurteilen zu können. Da bei dem geplanten Vorhaben ein bestehendes Gebäude ersetzt wird, spricht nichts gegen eine Bebauung an sich. Der Neubau soll jedoch nicht erdrückend auf das alte Schulhaus (= urspr. Nutzung, jetzt Rathaus) wirken.

5.16 Geländemodellierungen

Aufgrund des Höhenunterschiedes von ca. 2 m zwischen Nord- und Südgrenze und der Notwendigkeit von Tiefgaragen, sind Geländemodellierungen nicht auszuschließen und in begrenztem Maß zulässig.

6 FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD aus dem Lageplan M=1:1000, Flächen gerundet, ca. Werte). Alle Flächen im Umgriff sind öffentlich aufgrund der Nutzung für Verwaltung. Da der Bebauungsplan viele Spielräume für eine flexible Gestaltung lässt und sich durch Mehrfachnutzung der Flächen Überschneidungen ergeben, summieren sich die Flächen über die Gesamtumgriffsfläche hinaus.

Flächenkategorie	Fläche	Anteil
<u>Öffentliche Flächen</u>	1.880 m ²	100 %
Verkehrsflächen (Ein-/Ausfahrt TG+oberirdische Stellplätze)	200 - 400 m ²	10,6 – 21,3 %
Grünflächen (nicht unterbaute Fl.+Dächer+50% unterbaute Fl.) min.	376 m ²	20 %
Gebäude max.	1.308 m ²	60 %
Tiefgarage max.	1.504 m ²	80 %
In anderen Worten:		
Flächen nicht bebaut min.	376 m ²	20 %
Flächen bebaut bzw. unterbaut max.	1.504 m ²	80 %
Gesamtumgriff	1.880	100,00%

Landshut, den 18.07.2024

gez. Eckhard Emmel,
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt

gez. Wira Faryma
Stadtplanerin
Landschaftsarchitektin