

Projekt:

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mitterfeld II“

**Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Petershausen
Dachau
Oberbayern**

Begründung zur Endfassung vom 10.03.2022

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
Elisabeth Göth, Landschaftsarchitektin

1 ANLASS, ERFORDERNIS, VERFAHREN

Für das Baugebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Mitterfeld II“ vom 28.08.1978.

Die 2. Änderung betrifft die Flurnummern 366/1, 365/2 und 3654/4 Gemarkung Petershausen.

Beide letztgenannte Flurnummern müssen in die 2. Änderung aufgenommen werden, da die Zufahrt zum neu geplanten Gebäude über den Taubenweg führen wird. Die Flurnummern 365/2 und 365/4 sind bisher vollständig im Bebauungsplan „Mitterfeld V“ enthalten und werden teilweise in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld II“ übernommen.

Die Art der baulichen Nutzung wird auf die mittlerweile gängigere Art „Allgemeines Wohngebiet“ geändert.

Beabsichtigt ist eine sinnvolle, wirtschaftliche, nachverdichtete Bebauung der Flurnummer 366/1.

Am 16.12.2021 wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld II“ beschlossen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans geht aus der folgenden Abbildung 1 hervor.

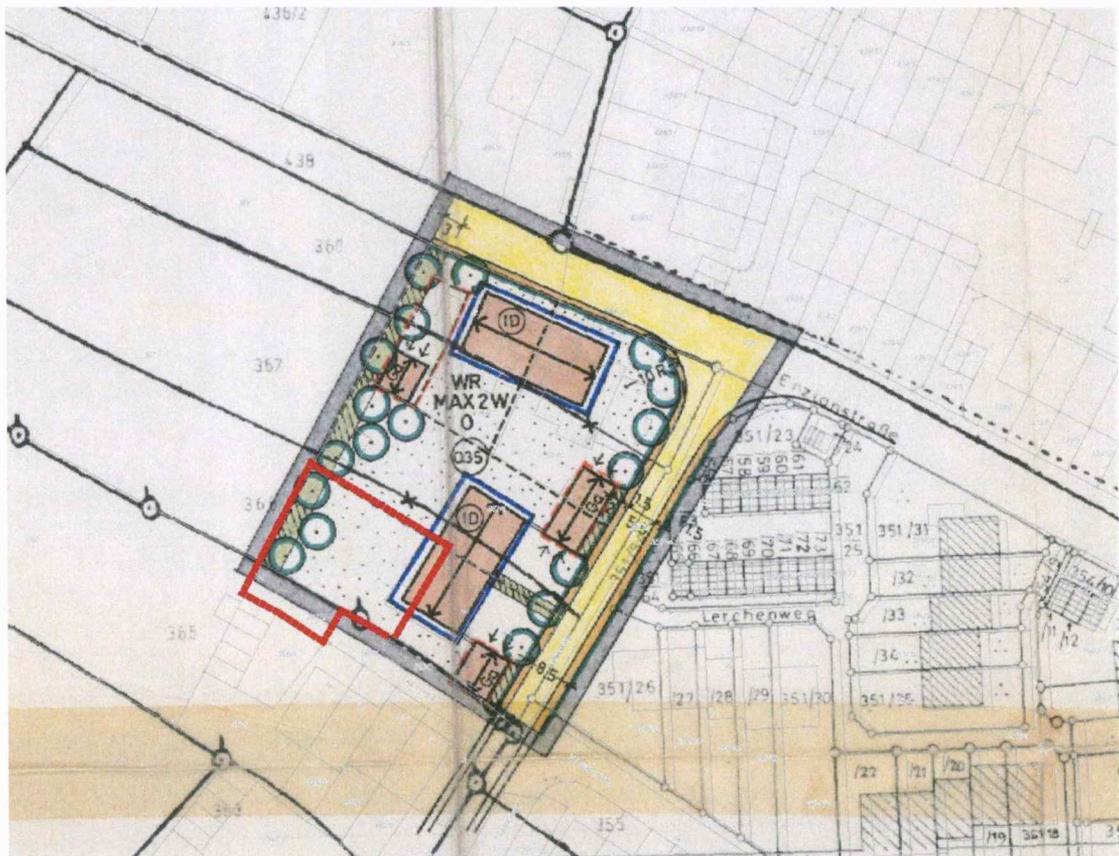


Abbildung 1: rechtskräftiger Bebauungsplan „Mitterfeld II“ mit Änderungsbereich (Fl.Nr. 366/1), rot, unmaßstäblich

Die Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigen größtenteils die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Mitterfeld II“. Die Festsetzungen ersetzen alle früheren Festsetzungen auf dem Grundstück 366/1 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 WA weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² liegt.

Die zulässige gesamte Grundfläche, bei Beachtung der Überschreitungsregelung (gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO) liegt (im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB) innerhalb des Geltungsbereichs bei 267 m².

(Rechenweg: Grundfläche 445 m² x (GRZ 0,4 + Überschreitung 0,2) = 267 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.

Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Die Überprüfung hat ergeben, dass insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

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

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.

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage, Größe und angrenzende Bereiche

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 366/1 Gemarkung Petershausen, sowie Teilbereiche der Flurnummern 365/2 und 365/4 Gemarkung Petershausen. Die Größe der Flurnummer 366/1 beträgt 445 m², der im Geltungsbereich befindliche Teilbereich von Flurnummer 365/2 ist 22 m² groß, der Teilbereich der Flurnummer 365/4 ist 62 m² groß. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt somit 529 m².

Das Plangebiet liegt im Süd-Westen von Petershausen in einem gewachsenen Wohngebiet mit offener Bauweise und überwiegend 2-3 Geschossen. Im näheren Umfeld befinden sich ausschließlich Reihenhäuser. Der Anbau auf dem Nachbargrundstück Flurnr. 366 wurde bereits rückgebaut. Das Grundstück bildet einen Teil des süd-westlichen Ortsrands von Petershausen.

Derzeit wird das Grundstück als Garten genutzt. Die Fläche ist eben und zum großen Teil mit einer Hecke oder Sträuchern eingefriedet. Eine Kastanie steht im zukünftigen Baufeld und muss gerodet 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 *Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Abstandsflächen*

Die Gemeinde hat für die 2. Änderung des Bebauungsplans die Gebietskategorie von WR auf WA geändert, da dies bei den aktuellen Bauleitplanungen die zeitgemäße, gebräuchlichere und bewährte Kategorie für Wohnnutzungen darstellt.

Die Bedenken des Fachbereiches Technischer Umweltschutz, LRA Dachau werden in der näheren Betrachtung nicht geteilt, da die Planungsbegünstigten nur ein Wohnhaus ohne Gewerbenutzung konkret beabsichtigen zu errichten und zudem familiäre Verknüpfungen mit dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 366 bestehen. Zudem grenzt unmittelbar südlich der Bebauungsplan „Mitterfeld V“ an, für den die Gebietskategorie WA gilt.

Insofern teilt die Gemeinde die Bedenken der Fachstelle nicht, so dass die Kategorie WA beibehalten wird.

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfeld II“ gibt es keine Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ). Umgesetzt wurde im Umgriff des Bebauungsplans eine Bebauung mit einer GRZ von maximal 0,5 und minimal 0,1 unter Beachtung der Überschreitungsregelung. Im Bereich der 2. Änderung wird die GRZ auf das gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Höchstmaß von 0,4 festgesetzt. Die GRZ kann durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden (gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO).

Bisher wurde die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der umliegenden bestehenden Bebauung wird auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 je Einzelhaus als Wohngebäude begrenzt.

Abstandsflächen:

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans sind Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Petershausen einzuhalten.

Das östlich angrenzende Bestandsgebäude (Haus Nr. 4) auf der Flurnr. 366 liegt durch die vorgenommene Grundstücksteilung nun jedoch direkt auf der Westgrenze, so dass die Abstandsfläche des Haus Nr. 4 in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, im Sinne des Art 6 Abs. 5 BayBO hier Satz 2, hineinragt. Es kommt jedoch zu keiner Abstandsflächenüberschneidung.

Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Normwerte der DIN 5034-1 Ziffer 4 (Tageslicht in Innenräumen) für eine ausreichende Besonnung für beide Baukörper mehr als eingehalten werden können. Die vorliegende Planung ist hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Notwendigkeiten von Belichtung und Belüftung als annehmbar und verträglich einzustufen.

In diesem Fall ist die Abstandsflächenüberschreitung städtebaulich, im Sinne der gewünschten Nachverdichtung, auch zu rechtfertigen.

Vom Planungsbegünstigten der Flurnr. 366/1 ist in einer eigenen Vereinbarung die Abstandsflächenübernahme zu erklären.

4.2 *Geschossigkeit*

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan sind zwei Geschosse, ausgeführt als Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss, zulässig.

Die Gebäude im unmittelbaren Umfeld der Flurnummer 366/1 sind überwiegend 2 – 3-geschossig. Sie sind als Erdgeschoss mit 1. und teilweise 2. Obergeschoss oder ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt.

Daher soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes zwei Geschosse in Form von Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ermöglichen.

4.3 Wandhöhe

Die maximale Traufhöhe ist im ursprünglichen Bebauungsplan mit 3,10 – 3,60 m angegeben. In der 2. Änderung des Bebauungsplans wird sie aufgrund der Änderung der Geschossigkeit auf maximal 7,0 m erhöht.

4.4 Dachneigung und Dachgestaltung

Durch die Änderung der Geschossigkeit kann die Dachneigung flacher festgesetzt werden. Es wurde eine übliche und wirtschaftliche Spanne von 20° - 30° gewählt.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind nun neben Satteldächern auch Walm- und Zelt-dächer zulässig.

Die festgesetzte Dachfarbe weicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Es werden neben roten auch anthrazitfarbene Dachziegel zugelassen, um ein harmonisches Bild bei Anbringung einer evtl. Photovoltaikanlage zu erhalten. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sind als Flachdach mit Dachbegrünung auszubilden.

4.5 Baugrenzen

Entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Flurnr. 366 eine in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete, parallel zum Taubenweg verlaufende Doppelhaushälfte mit ebenso ausgerichteter Firstrichtung und einer Grundfläche von etwa 170 m² zulässig.

Im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde das Grundstück Flurnr. 366 geteilt. Auf dem neu abgemarkten Grundstück Flurnr. 366/1 wird durch die neu entstandene Grundstücksgrenze gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan weiterer Bauraum von einer Größe von 98 m² westlich der bestehenden Baugrenzen ermöglicht und festgesetzt.

4.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist bereits gegeben. Entlang der Südgrenze des Plangebiets verläuft der Taubenweg, der in den östlich gelegenen Schwalbenweg einmündet.

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

Die Versorgung durch Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation und Gas ist im Quartier bereits gesichert. An die Sparten kann auf kurzem Wege angeschlossen werden. Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind an den bestehenden öffentlichen Kanal im Taubenweg anzuschließen.

Gemäß den Zusätzlichen Technischen Bedingungen zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Petershausen ist das auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Falls dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu puffern und zeitlich gedrosselt dem Kanalsystem zuzuführen, um die hydraulische Belastung der öffentlichen Kanalisation zu minimieren.

4.7 Immissionsschutz

In etwa 250 m Entfernung zum Bebauungsplanumgriff verläuft die Bahnlinie München – Ingolstadt. Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) können aufgrund des Bahnbetriebs nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Aufgrund der Entfernung und der bereits bestehenden, umgebenden Bebauung wird jedoch davon ausgegangen, dass

insbesondere ein Schalltechnisches Gutachten für die Bebauungsplanänderung fachlich nicht erforderlich ist.

4.8 **Grünordnung**

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

Entlang der Westgrenze des Privatgrundstückes wird, wie im bisherigen Bebauungsplan, ein Pflanzstreifen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Weiterhin sind die unbebauten Flächen des bebauten Grundstückes zu begrünen. Ziel ist eine gute und ortsübliche Durchgrünung. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zweiter Wuchsklasse festgesetzt. Durch diese Festsetzungen zur Begrünung soll ein Mindeststandard für eine ökologische und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllt werden. Auf weitergehende Bindungen wird bewusst verzichtet. Steingärten sind unzulässig. Die Festlegung zu den Belägen und den Einfriedungen sind wichtige Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild. Die Versiegelung soll durch die versickerungsfähigen Beläge optimiert werden.

4.9 **Geländegestaltung**

Wird wegen der festgesetzten Traufhöhe eine Korrektur der Geländeoberfläche notwendig, ist diese so behutsam vorzunehmen, dass die natürliche Situation nicht gestört wird. Daher sind Geländeabgrabungen und -aufschüttungen insgesamt bis maximal 30 cm vom gewachsenen Gelände zulässig.

4.10 **Schutz vor Überflutung**

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen vorzubeugen empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt die Sockelhöhe 25 cm über der Fahrbahnoberkante auszuführen, Kellerfenster, sowie Kellereingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantung auszuführen und eine Elementarschadenversicherung abzuschließen. Des Weiteren wird empfohlen den Bereich der Ortsrandeingrünung um 20-30 cm gegenüber dem angrenzenden Gelände zu erhöhen, um mögliche Starkregenniederschläge aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abzuleiten.

5 **UMWELTBERICHT, NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

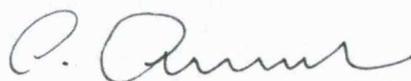
Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gilt die Vorschrift des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1, so dass von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht nach § 2a abgesehen wird.

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.
Eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich.

6 **KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte Stand 2020 für den Geltungsbereich und für den Übersichtsplan der Gemeinde Petershausen.

Landshut, 14.12.2021, 10.03.2022



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



B. Sc. Elisabeth Göth
Landschaftsarchitektin