

VORABZUG

Projekt:

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Mooswiesen II“

**Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Petershausen
Dachau
Oberbayern**

Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 15.11.2018

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Marcel Fath
Bgm.-Rädler-Straße 3
85238 Petershausen

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

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

1 ANLASS, ERFORDERNIS, VERFAHREN

Für das Baugebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 25 „Mooswiesen II“ vom 29.09.1977, geändert am 10.01.1978, geändert am 19.04.1978. Die 3. Änderung betrifft nur die Flurnummer 1179/34, Gemarkung Petershausen. Die Art der Baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet, wird gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplans beibehalten.

Beabsichtigt ist eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung auf der Flurnummer 1179/34. Die geänderte Ortsrandlage und die schwierigen Baugrundverhältnisse müssen hierbei berücksichtigt werden.

Am 12.10.2018 wurde die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Mooswiesen II“ beschlossen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans betrifft nur die Flurnummer 1179/34 und geht aus der folgenden Abbildung 1 hervor.



Abbildung 1: rechtskräftiger Bebauungsplan „Mooswiesen II“ mit Änderungsbereich (Fl.Nr. 1179/34) unmaßstäblich

Die Planinhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigen größtenteils die Festsetzungen der rechtsgültigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Mooswiesen II“. Die Festsetzungen ersetzen alle früheren Festsetzungen auf dem Grundstück 1179/34 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. BauNVO für das WA weit unterhalb des Schwellenwertes 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 360 m². (Rechenweg: 800 m² x (0,3+0,15) = 360 m²)

Das beschleunigte Verfahren wäre gemäß § 13a Abs.1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlägen.

Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt anhand der **Liste der Anlage 1 zum UVPG** (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) überschlägig überprüft. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach nicht begründet.

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

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

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

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

2 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom **03.11.2017**, (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom **21.11.2017** (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom **18.12.90** (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am **04.05.2017** (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom **14.08.2007** (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am **12.07.2017**, (GVBl. S. 375) **Angaben zum Planungsgebiet**

3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage, Größe und angrenzende Bereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nummer 1179/34 Gemarkung Petershausen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 800 m².

Das Plangebiet liegt im Westen von Petershausen in einem gewachsenen Wohngebiet mit offener Bauweise und durchschnittlich zwei Geschossen. Das Grundstück bildete bis zur Bebauung des nördlich angrenzenden Flurstücks einen Teil des westlichen Ortsrands von Petershausen.

Derzeit wird das Grundstück als Garten genutzt. Die Fläche ist eben und mit einer Hecke eingefriedet. Es bestehen zwei Bäume auf dem Grundstück, eine Fichte an der Glonnstraße und eine zweistämmige Kastanie zum Grundstück 1194 hin.

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das schwierige Bodenverhältnisse und hoch anstehendes Grundwasser (ca. 2m unter Geländeoberkante) aufzeigt. Der Bau eines Kellers kann zu Schäden der Nachbarbebauung führen.

(s. Baugrunduntersuchung Jahnstraße Petershausen, Geotechnisches Büro Klaus Deller, München vom 19.07.2017)

Gründungsempfehlung gemäß Baugrundgutachten:

Die Schichten 1a und 1b bestehen aus organischen Tönen und Torfen und sind sehr setzungsgefährlich und für Gründungen ungeeignet.

Es wird eine Gründung auf die Schicht 2b, die aus Kiesen und Kiessanden besteht, empfohlen.

4 PLANUNGSINHALTE

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

4.1 Maß der baulichen Nutzung

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

In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mooswiesen II“ gibt es keine Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ). Umgesetzt wurde im Umgriff der 2. Änderung eine Bebauung mit einer GRZ von 0,3 unter Beachtung der Überschreitungsregelung. Dementsprechend wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Sie kann durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden (gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO).

Bisher wurde die Bauweise nicht festgesetzt. Entsprechend der umliegenden bestehenden Bebauung wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 je Bauraum begrenzt.

Aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind Kellergeschosse unzulässig. Großzügige Flächen für Nebenanlagen gleichen den Platzbedarf für übliche Keller-Nutzungen wie Haustechnik und Lagerflächen aus.

Die Topographie im Bebauungsplan-Umgriff ist eben und etwa auf einer Höhe von 457 m üNN.

4.2 Geschossigkeit (Änderung der Textlichen Festsetzung zu Einfamilienhäusern)

Das Grundstück mit der Flurnummer 1179/34, Gemarkung Petershausen, bildete in der bisher rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes den Ortsrand. Daher sind 1978 Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss festgesetzt worden. Durch die Bebauung des nördlichen Grundstücks (Fl.Nr. 1194/6, Gemarkung Petershausen) hat sich der Ortsrand nach Norden verschoben. Die Änderung des Bebauungsplans soll auf der Flurnummer 1179/34 zwei Geschosse ermöglichen.

4.3 Wandhöhe (Änderung der Textlichen Festsetzung zur Wandhöhe)

Die maximale Wandhöhe bezieht sich in der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplans für Einfamilienhäuser auf ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss und beträgt 4,50 m. Die Änderung der Geschossigkeit bedingt eine Änderung der Wandhöhe. Sie orientiert sich an der Wandhöhe für zweigeschossige Bebauung der 2. Änderung des Bebauungsplans Mooswiesen II. Festgesetzt wird eine maximale Wandhöhe von 6,20 m, gemessen ab der Straßenoberkante an der Zufahrt zum Grundstück.

4.4 Dachneigung (Änderung der Textlichen Festsetzung zur Dachneigung)

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

4.5 Baugrenzen (Änderung der Festsetzung durch Planzeichen Punkt 3. und 4.)

Entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan ist auf dem Grundstück 1179/34 ein parallel

zum Glonnweg ausgerichtetes Einfamilienhaus mit ebenso ausgerichteter Firstrichtung und einer Grundfläche von etwa 220 m² zulässig. In der 3. Änderung des Bebauungsplans wird der Bauraum auf 140 m² verkleinert. Die Verschiebung des Bauraums nach Süden trägt der tatsächlichen Grundstücksgrenzen Rechnung. Gleichzeitig wird der Bauraum für Nebenanlagen und Garagen von 25 m² auf 90 m² gegenüber der 2. Änderung erhöht. Insgesamt betrachtet ergibt sich keine Vergrößerung der überbaubaren Fläche (Rechenweg: 220 m²+25 m² = 245 m² > 140 m² +90 m² = 230 m²).

Die Erhöhung der Bauräume für Nebenanlagen und Garagen ergibt sich aus der Unzulässigkeit von Kellergeschossen. (doppelt, s. Maß d. baul. Nutzung)

4.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist bereits gegeben. Entlang der Westgrenze des Plangebiets verläuft die Jahnstraße, die in den nördlich gelegenen Glonnweg einmündet.

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

Die Versorgung durch Wasser, Kanal, Elektrische Energie, Telekommunikation und Gas/Fernwärme(?) 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. Dafür ist die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich neu zu erstellen und an die bestehende öffentlichen Leitungen in der Jahnstraße(?) anzuschließen.

Die Sammlung und Versickerung der anfallenden Dach- und Oberflächenwässer im Planungsgebiet ist ökologisch sinnvoll und sollte, wenn möglich, auch zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems umgesetzt werden.

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Bauträger eigenverantwortlich zu treffen. 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 Landsratsamt Dachau wird empfohlen.

4.7 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.

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.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen. Ziel ist eine gute und ortsübliche Durchgrünung. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zweiter Wuchsklasse festgesetzt. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Geltungsbereich bestehen zwei Bäume, die entsprechend zu behandeln sind.

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.

Durch die 3. Änderung erfolgt keine Erhöhung des Baurechts. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Landshut, 15.11.2018



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

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