
Projekt:

Flächennutzungsplan – 12. Änderung „Neubau Feuerwehrhaus“

**Gemeinde Petershausen
Landkreis Dachau
Regierungsbezirk Oberbayern**

Begründung

zum Vorentwurf vom 24.07.2019

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Marcel 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:

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

21834-v-Begr-FNP-VE-190714.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE, ZWECK	2
1.1	Städtebauliche Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets	3
1.2	Anbindegebot	3
2	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	3
2.1	Größe und Lage	3
2.2	Planungskonzeption	3
2.3	Immissionsschutz	4
2.4	Aspekte der Wasserwirtschaft	4
2.5	Denkmalschutz	4
2.6	Regionalplan	5
2.7	Umweltbericht	5

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Die Gemeinde Petershausen benötigt ein neues Feuerwehrhaus.

Das bestehende Feuerwehrhaus erfüllt die Anforderungen der Gemeinde Petershausen aus verschiedenen Gründen nicht mehr. Zum einen ist die Anschaffung einer Drehleiter sowie eine Übungsmöglichkeit für die Feuerwehr mit der Drehleiter notwendig. Zum anderen werden mehr Fahrzeuge und eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen einer langfristigen Planung benötigt.

Das Gerätehaus hat nur drei Garagentore, wird jedoch zusätzlich für zwei Anhänger verwendet, weshalb die drei Fahrzeuge und die beiden Anhänger sehr beengt stehen. Ein weiteres Fahrzeug ist aktuell in einer angemieteten Garage bei einem benachbarten Landwirt untergebracht, die Anhängelerleiter (AL 16/4) und der Schlauchanhänger sind bei der Ortsfeuerwehr Kollbach zwischengeparkt. Es sind keine Umkleiden vorhanden, Garderobenhaken befinden sich an den Wänden und zwischen den Fahrzeugen im Gerätehaus.

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen vom 27.07.1990 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Staatsstraße 2054 ist eine anbaufreie Zone dargestellt. Das dargestellte Wasserschutzgebiet existiert an dieser Stelle nicht mehr. Somit besteht ein Anpassungsbedarf für den Flächennutzungsplan per Deckblatt. Die Gemeinde Petershausen hat deshalb in der Sitzung vom 12.05.2016 die dafür erforderliche Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Mit der vorliegenden 12. Flächennutzungsplanänderung schafft die Gemeinde die Voraussetzung zur weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem der Neubau des Feuerwehrhauses verbindlich geregelt wird. Die Gemeinde Petershausen hat deshalb in gleicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung „Neubau Feuerwehrhaus“ beschlossen.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und der o.g. Bebauungsplan werden im Parallelverfahren erstellt.

1.1 Städtebauliche Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets

Aus fünf Standortalternativen wurde die Flurnummer 1300/6, Gemarkung Petershausen aufgrund der Verfügbarkeit, der guten Verkehrsanbindung und des Flächenzuschnitts ausgewählt. Weitere Ausführungen sowie ein Lageplan aller Standortalternativen können im Umweltbericht nachgelesen werden.

1.2 Anbindegebot

Am 28.02.2019 fand am Landratsamt Dachau ein Scoping-Termin zum Neubau des Feuerwehrhauses in Petershausen statt. Die anwesenden Fachbehörden bestätigten das Vorliegen einer Anbindung an die bestehende Siedlung Am Westring II. Die nördlich der Fläche gelegene Siedlung wird mit dem Feuerwehrhaus fortgesetzt und ist lediglich durch Verkehrsflächen von den nächsten Siedlungsbestandteilen getrennt.

2 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

2.1 Größe und Lage

Der Geltungsbereich für die 12. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.000 m² und betrifft die Fl.-Nr. 1300/6, Gemarkung Petershausen. Diese Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde. Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten hin um etwa 2,5m ab und von Westen nach Osten um etwa 3m. Der höchste Punkt im Gelände ist im Südwesten bei einer Höhe von ca. 464 m üNN, der tiefste liegt im Südosten bei 461 m üNN. Die Steigung beträgt etwa zwischen 2% und 2,5%.

Nordwestlich des Geltungsbereichs verläuft die Staatsstraße St 2054, östlich die Bahnlinie München – Ingolstadt. Ein unbefestigter Weg führt von der Staatsstraße entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Flurnummer 1300/6 nach Süden. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich Wohnbebauung (Am Westring II), westlich der Staatsstraße und südlich des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Flächen.

Die aktuelle Nutzung der Fläche ist landwirtschaftlich als Acker. Es befinden sich keine Bäume oder andere Gehölze auf der Fläche. Die nächsten struktur- und landschaftsbildprägenden Gehölze sind entlang der Bahnlinie und nördlich des angrenzenden Feldwegs auf der Flurnummer 1300/4 zu finden.

2.2 Planungskonzeption

Das zur Änderung vorgesehene Planungsgebiet weist der derzeitige Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Das dargestellte Wasserschutzgebiet existiert an dieser Stelle nicht mehr. Weitere Aussagen oder Zielformulierungen für das Planungsgebiet finden sich im Flächennutzungsplan nicht. Direkt angrenzend beginnt mit der Bahnlinie das Landschaftsschutzgebiet „Verordnung des Lkr. Dachau über ein LSG im Glonntal“ mit geschützten Biotopen nach Art. 13d BayNatSchG und einem Wiesenbrütergebiet.

Es sind keine Schutzgebiete im Plangebiet selbst festgesetzt, die Fläche ist frei von Biotopen.

In der 12. Flächennutzungsplan-Änderung wird der gesamte Geltungsbereich nun als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Der Übergang zu den angrenzenden bestehenden Nutzungsarten kann nach Baunutzungsverordnung grundsätzlich als verträglich eingestuft werden. Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs ist gesichert, da es direkt an die Staatsstraße 2054 angrenzt. Zur besseren landschaftlichen Integration der Gemeinbedarfsfläche soll insbesondere die südliche Randzone begrünt werden. Das

Oberflächenwassermanagement und die Eingrünung sind im Bebauungsplan eingehender zu lösen und festzulegen.

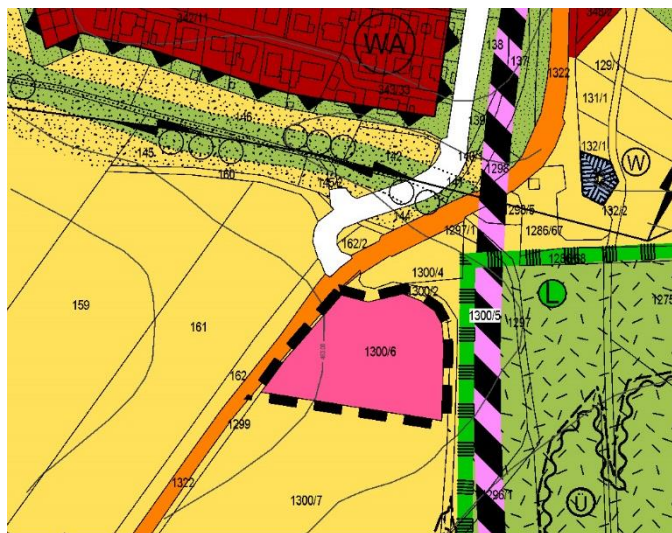


Abbildung 2: Inhalte der 12. Flächennutzungsplanänderung, nicht maßstäblich

2.3 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz bezüglich Lärmemissionen, die vom Feuerwehrhaus ausgehen, ist grundsätzlich unproblematisch, da genügend Abstand zur nächstgelegenen Siedlung Am Westring II gegeben ist (ca. 140m).

Auf das Gelände wirken schalltechnisch von Westen die Staatsstraße und von Osten die Bahnlinie ein. Aufenthaltsräume müssen baulich darauf reagieren.

Im Rahmen der Bauleitplanung zum benachbarten Westring II wurde ein Erschütterungsgutachten, aufgrund der Nähe zu den Bahnschienen, erstellt. Aus dem Gutachten geht die Empfehlung für Gebäude hervor, 40m Abstand zu der Bahnlinie München – Ingolstadt einzuhalten oder baulich-konstruktiv auf die zu erwartenden Erschütterungen zu reagieren. Es wird empfohlen, das Gutachten im Rahmen des Bebauungsplans und der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

2.4 Aspekte der Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt nicht mehr im Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebiets, es kommen keine Oberflächengewässer vor.

Gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt der Planungsbereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Überschwemmungsgebiet und Wassersensible Bereiche befinden sich jedoch in der Nähe.

2.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten dennoch bodendenkmalrelevante Funde (z.B. Keramik) zu Tage treten, so ist

dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Dachau zu melden. (Art. 8 Abs. 1-2 DschG.)

2.6 Regionalplan

Der Regionalplan gibt keine Vorgaben für den gewählten Standort vor. Er wird im bevorzugten Siedlungsbereich dargestellt. Ein Landschaftsschutzgebiet und Biotopverbundsystem sind jedoch im Glontal östlich der Bahnlinie verzeichnet.

2.7 Umweltbericht

Für die 12. Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Für die Nutzungsänderung der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf, der auf Ausgleichsflächen nachgewiesen werden muss.

Der detaillierte Flächennachweis, die differenzierte Faktorenbewertung und die Ausgleichsflächenberechnung erfolgt im Umweltbericht des Bebauungsplans „Neubau Feuerwehrhaus“, der im Parallelverfahren ausliegt.

Aufgrund des benachbarten Landschaftsschutzgebietes und der Bahnlinie als relevante Bandstruktur für die Fauna wurde im Scoping-Termin von der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gefordert. Die Ergebnisse der Relevanzprüfung des Büro EGL vom 06.06.2019 im Untersuchungsgebiet und die empfohlenen Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan zusammengefasst dokumentiert und dort zu berücksichtigen und festzusetzen.

Es werden durch das Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Landshut, den 24.07.2019

Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt | Stadtplaner

Wira Faryma
Landschaftsarchitektin | Stadtplanerin