

Projekt:

## **2. Änderung des Bebauungsplans „Obermarbach I“**

**Gemeinde  
Landkreis  
Regierungsbezirk**

**Petershausen  
Dachau  
Oberbayern**

### **Begründung zum Entwurf vom 21.07.2022**

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](mailto:buero-landshut@egl-plan.de)  
[www.egl-plan.de](http://www.egl-plan.de)

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Elisabeth Göth, Landschaftsarchitektin  
Tatjana Kröppel, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

## 1 ANLASS, ERFORDERNIS, VERFAHREN

Für das Baugebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Obermarbach I“ vom 25.06.1990. Die 2. Änderung betrifft die Flurnummern 206/8 und 206/12 Gemarkung Obermarbach.

Die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird beibehalten.

Beabsichtigt ist eine sinnvolle, wirtschaftliche und nachverdichtete Bebauung der Flurnummer 206/12.

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

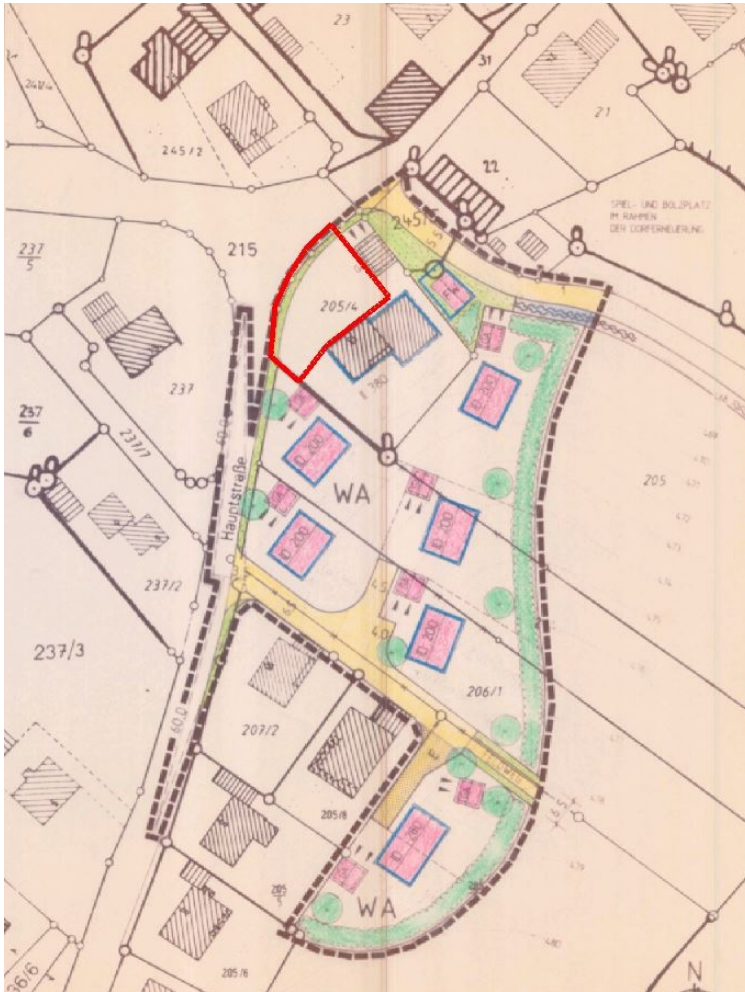


Abbildung 1: rechtskräftiger Bebauungsplan „Obermarbach I“ mit Änderungsbereich (Fl.Nr. 206/8 und 206/12), Gemarkung Obermarbach, rot, unmaßstäblich

Die Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigen größtenteils die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Obermarbach I“. Die Festsetzungen ersetzen alle früheren Festsetzungen auf den Grundstücken 206/8 und 206/12 Gemarkung Obermarbach. 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 m<sup>2</sup> liegt.

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Obermarbach I“, Gemeinde Petershausen Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 21.07.2022

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 206 m<sup>2</sup>.

(Rechenweg: Grundfläche 344 m<sup>2</sup> x (GRZ 0,4 + Überschreitung 0,2) = 206 m<sup>2</sup>)

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 § 10a 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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

## 3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 3.1 *Lage, Größe und angrenzende Bereiche*

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 206/8 und die gesamte Flurnummer 206/12 Gemarkung Obermarbach. Die Größe der Flurnummer 206/12 beträgt 344 m<sup>2</sup>, die Größe der im Geltungsbereich befindlichen Teilfläche der Flurnummer 206/8 beträgt 116 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Obermarbach in einem gewachsenen Wohngebiet mit offener Bauweise und überwiegend 2-3 Geschossen sowie landwirtschaftlichen Anwesen. Das Umfeld setzt sich fast ausschließlich aus Einzelhäusern zusammen. Östlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist zudem die Feuerwehr lokalisiert.

Derzeit wird das Grundstück als Garten genutzt. Die Fläche ist überwiegend eben und teilweise mit einer Hecke eingefriedet.

## 4 PLANUNGSINHALTE

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

### 4.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhe**

Die bisherige Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO gilt auch für die 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert.

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Obermarbach I“ gibt es keine Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ). Umgesetzt wurde im Umgriff des ursprünglichen Bebauungsplans eine Bebauung mit einer GRZ von ca. 0,2 bis 0,5 unter Beachtung der Überschreitungsregelung. Im Bereich der 2. Änderung wird die GRZ gemäß dem oberen Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 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).

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan sind zwei Geschosse, ausgeführt als Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss oder in Form von zwei Vollgeschossen, zulässig. Die Gebäude im unmittelbaren Umfeld der Flurnummer 206/8 und 206/12 sind überwiegend zwei- bis dreigeschossig. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden zwei Geschosse in Form von Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ermöglicht.

Die maximale Wandhöhe wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans mit maximal 6,50 m festgesetzt.

### 4.2 **Baugrenzen**

Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan ist auf dem ehemals ungeteilten Grundstück Flurnr. 206/08 ein Einzelhaus mit einer Grundfläche von etwa 220 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde das Grundstück Flurnr. 206/8 geteilt. Auf dem neu abgemarkten Grundstück Flur-Nr. 206/12 wird durch die neu entstandene Grundstücksgrenze gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan weiterer Bauraum von einer Größe von 99 m<sup>2</sup> nördlich der bereits bestehenden Baugrenzen ermöglicht und festgesetzt.

### 4.3 **Bauweise und Abstandsflächen**

Entsprechend der umliegenden bestehenden Bebauung wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO für die nördliche, westliche und südliche Baugrenze des Hauptbaukörpers festgesetzt. Für die Ostseite wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen grenzständigen Bebauung festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten wird **in Anbetracht der erforderlichen Stellplatzanzahl und im üblichen Rahmen der Gemeinde** auf maximal zwei je Einzelhaus als Wohngebäude begrenzt.

#### Brandabstände:

Durch die Grundstücksteilung von Flurnummer 206/8 ergeben sich in Bezug auf die Brandabstände an der östlichen Baugrenze des Geltungsbereiches, sowie an der Nordseite des Bestandsgebäudes von Flurnummer 206/8 Überschneidungen.

Vom Planungsbegünstigten der Flurnr. 206/12, sowie vom Eigentümer der Flurnr. 206/8 ist in einer eigenen Vereinbarung die Abstandsübernahme bezüglich des Brandschutzes zu erklären.

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Obermarbach I“, Gemeinde Petershausen Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 21.07.2022

### Abstandsflächen:

Durch die Grundstücksteilung der Flurnummer 206/8 liegen die Abstandsflächen der Baugrenze von Flurnummer 206/12 im Osten auf dem Nachbargrundstück. Die Abstandsfläche der Nordseite des Bestandsgebäudes wiederum ragt in die Grundstücksfläche von Flurnummer 206/12. Es kommt jedoch zu keinen Abstandsflächenüberschneidungen

Vom Planungsbegünstigten der Flurnr. 206/12, sowie vom Eigentümer der Flurnr. 206/8 ist in einer eigenen Vereinbarung die Abstandsflächenübernahme zu erklären.

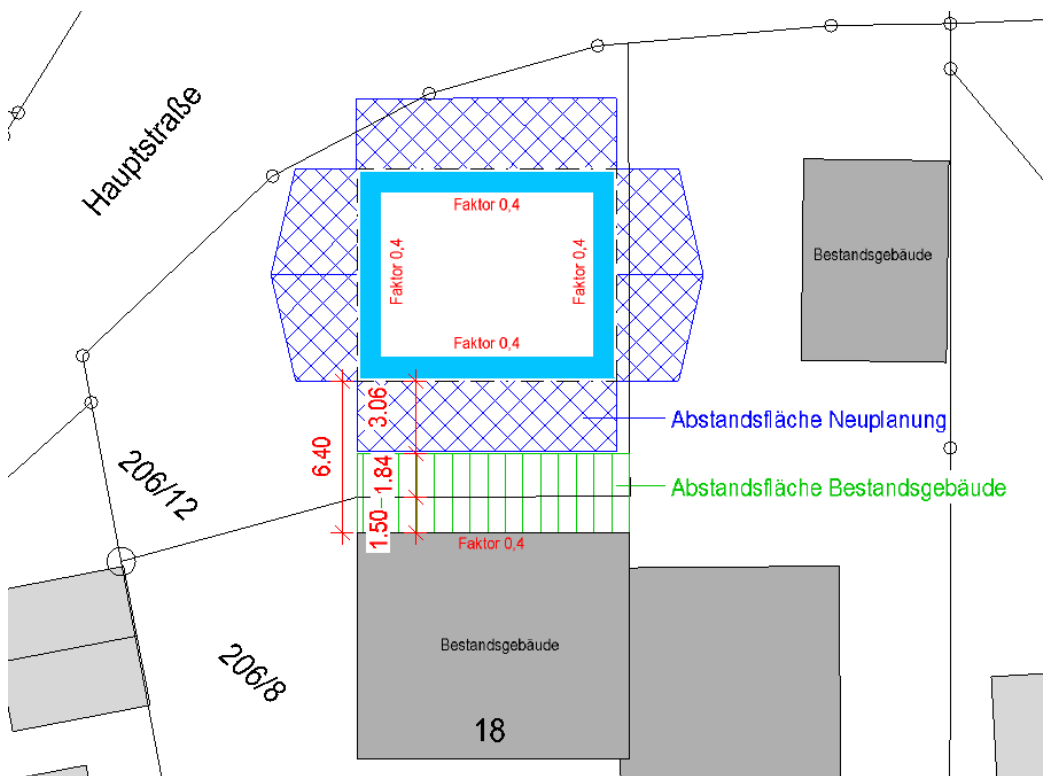


Abbildung 2: Planausschnitt Abstandsflächenübernahme Bestand/Neubau, unmaßstäblich

Dabei kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Normwerte der DIN 5034-1 Ziffer 4 (Tageslicht in Innenräumen) für eine ausreichende Besonnung für das neue Gebäude auf Fl.-Nr. 206/12 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.

#### 4.4 **Dachneigung und Dachgestaltung**

Für die Dachneigung wird eine derzeit übliche und wirtschaftliche Spanne von 20° - 30° gewählt. Zulässige Dachform ist das ortstypisch dominierende Satteldach.

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 Dachgauben sind unzulässig.

Die Dächer der Nebenanlagen und Garagen sind entsprechend dem Hauptbaukörper oder als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.

#### 4.5 **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung ist bereits gegeben. Entlang der nordwestlichen Grenze des Gelungsbereiches verläuft die Hauptstraße.

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Obermarbach I“, Gemeinde Petershausen Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 21.07.2022

Die Zufahrt zum Hauptbaukörper und zu den angrenzenden Stellplätzen bzw. Garagen erfolgt über das Nachbargrundstück 206/8. Dieser Bereich wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Parzelle, der Versorgungsträger und der Gemeinde festgesetzt.

Für das Geh- Fahr- und Leitungsrecht besteht bereits eine Dienstbarkeit, zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Dachau, vom 18.02.2020.

Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen geregelt und beim konkreten Bauantrag nachzuweisen. Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster).

Die Versorgung durch Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation 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 Mischsystem geregelt. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind an den bestehenden öffentlichen Kanal in der Hauptstraße 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.

### 4.6 **Immissionsschutz**

In etwa 100 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. **Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Dachau und aufgrund der schalltechnischen Untersuchungen, die im Rahmen der Planfeststellung erstellt wurden, ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts, insbesondere zur Nachtzeit erheblich überschritten werden. Zur Vermeidung der gesundheitsschädlichen Immissionen aus dem Verkehrslärm der Bahn wurden Festsetzungen zur Grundrissorientierung im Wohngebäude und alternativ zu einer weiterführenden gutachterlichen Begleitung des Bauvorhabens im Rahmen der Genehmigungsplanung getroffen.**

In der Nähe des geplanten Gebäudes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Auf die Immissionen aus der Landwirtschaft wurde bereits in den Hinweisen durch Text hingewiesen. Darüber hinaus ist das geplante Wohnhaus den Geruchsmissionen ausgehend von den nördlich gelegenen Tierhaltungsbetrieben in Obermarbach ausgesetzt. Diesbezüglich wurde im Jahr 2019 für ein nahe gelegenes Bauvorhaben Flur-Nr. 245/8, Haus-Nr. 17b ein Geruchsgutachten von Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH erstellt. Untersucht wurden die Emissionen aus den Tierhaltungsbetrieben Flur-Nummern 23, 24 und 271 Gemarkung Obermarbach. Als Ergebnis kann man die Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden nach GIRL bereits auf der Flur-Nr. 245/2 (nördlich der Hauptstraße) im unkritischen Bereich - unter 10 Jahresstunden - erkennen. Die Flur-Nr. 22 gehört zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Flur-Nr. 24. Hier besteht eine Abstell- und Lagerhalle, in welcher aktuell keine Tiere gehalten werden oder früher gehalten waren, sodass es keinen Bestandsschutz zur Tierhaltung gibt. Im Gartenbereich werden ca. 20-30 Hühner gehalten. Aufgrund der bestehenden Entfernung und Abschirmung durch die Halle geht die Gemeinde davon aus, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das geplante Wohngebäude bestehen. Für die Flur-Nr. 19 existiert seitens der Eigentümerin die schriftliche Aussage, dass hier seit über 20 Jahre keine Tiere gehalten werden. Darüber hinaus hat die Eigentümerin eine Verzichtserklärung bzgl. eventueller künftiger Tierhaltungsabsichten unterzeichnet. Somit sind keine erheblichen Geruchsbelastungen im Planungsumgriff zu erwarten; eine weitergehende Begutachtung ist nicht erforderlich.

**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.

**Im Zuge der Bauarbeiten sollte darauf geachtet werden, dass der grenznahe öffentliche Baum nicht beschädigt wird.**

Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind zu begrünen. Ziel ist eine gute und ortsübliche Durchgrünung. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum festgesetzt. Durch diese Festsetzungen zur Begrünung soll ein Mindeststandard für eine ökologische und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllt werden. Steingärten sind **als eine Maßnahme gegen den Klimawandel** unzulässig. Auf weitergehende Bindungen wird bewusst verzichtet.

**4.8 Einfriedungen**

Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20m über Geländeoberkante zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche muss ein Abstand von 10cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.

**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 50 cm vom gewachsenen Gelände zulässig.

**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 deshalb nicht erforderlich.

**6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Kartengrundlage für den Geltungsbereich und den Übersichtsplan des Bebauungsplans ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Petershausen, Stand 2020, sowie ein Auszug von Obermarbach aus der digitalen Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 2022.

Landshut, 10.03.2022, 21.07.2022



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



B. Sc. Elisabeth Göth  
Landschaftsarchitektin