

---

Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Kollbach „Schulstraße-West“,  
Gemeinde Petershausen**

**Verfahren nach § 13a BauGB – Innenentwicklung**

**Gemeinde  
Landkreis  
Regierungsbezirk**

**Petershausen  
Dachau  
Oberbayern**

**Begründung  
zur Endfassung vom 24.07.2019**

---

**Auftraggeber / Bauherr:**

Gemeinde Petershausen  
vertreten durch Herrn 1. 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  
Tatjana Kröppel, Landschaftsarchitektin

21807-Begr-x-GF-190724.odt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erfordernis, Ziele, Zweck</b>	<b>3</b>
1.1	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	3
1.2	Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben und Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	5
<b>3</b>	<b>Angaben zum Plangebiet</b>	<b>6</b>
3.1	Lage, Größe und angrenzende Bereiche	6
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand, Artenschutzbelange	7
3.3	Bodenbeschaffenheit	7
3.4	Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse	8
3.5	Schutzgebiete	8
3.6	Altlasten und Kampfmittel	9
3.7	Denkmalschutz	9
<b>4</b>	<b>Planungsleitgedanken und Planungsziele</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Planungsinhalt</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Abstandsflächen, Bauweise, Wohneinheiten, Geländegestaltung	11
5.4	Gebäudegestaltung, Dachform	12
5.5	Erschließung und Verkehr	12
5.5.1	Verkehrerschließung	12
5.5.2	Ruhender Verkehr, Privaterschließung	13
5.6	Versorgung	13
5.7	Entsorgung	13
5.8	Immissionen, Emissionen	14
5.8.1	Schallimmissionsschutz	14
5.8.2	Staub-, Geruchsschutz	14
5.8.3	Betriebsbereiche nach §3 Nr. 5a BimSchG (Seveso-Richtlinie)	16
5.9	Erneuerbare Energien	16
5.10	Grünordnung	17
5.10.1	Öffentliche Grünflächen	18
5.10.2	Private Grundstücksflächen	18
5.11	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18



<b>6</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten, Flächenbilanz</b>	<b>19</b>

## **1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK**

Anlass für diesen Bebauungsplan ist das Ziel der Gemeinde Petershausen ein Wohnbaugebiet anstelle des ehemaligen Bauernhofanwesens auszuweisen, um die große Nachfrage und den Bedarf an Baugrundstücken und bezahlbarem Wohnraum vor allem auch für die heimische ortsansässige Bevölkerung zu decken.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden. Er dient der städtebaulichen Beurteilung der Baugesuche und Bodenordnung.

Die Gemeinde Petershausen hat deshalb am 17.05.2018 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung „Gartenstraße-West“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei im Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - erstellt werden.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes nach dem BauGB ist die Schaffung von Baurecht innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets, die Nachverdichtung und Nutzung der Innenbereichspotenziale von Kollbach, um dem Bedarf an Wohnraum vor Ort für die nächsten Jahre gerecht werden zu können.

### **1.1 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets**

Die Vorgaben aus § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und zu begründen ist, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann, sind zu prüfen und zu begründen. Durch diesen Bebauungsplan wird die räumlich vorhandene Lücke baulich geschlossen. Somit wird durch den Bebauungsplan das angestrebte Ziel der Innenentwicklung erreicht.

Außerdem eignet sich der Geltungsbereich für die beabsichtigten Nutzungen insbesondere aus folgenden Gründen:

- städtebaulich sinnvolle Lückenschließung und Innenbereichsentwicklung,
- ideale Lage in Nähe zum Ortszentrum mit kurzen Wegen zur Bushaltestelle,
- gute Verkehrsanbindung,
- eine Anbindung an Haupteinrichtungen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurzem Wege möglich.

#### Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Die Ausgangssituation mit den vorhandenen Rahmenbedingungen wie Lage und Zuschnitt des Grundstücks, die markante Topografie, Berücksichtigung der Erschließungs- und Anbindungsmöglichkeiten und das Ziel der sparsamen und wirtschaftlichen Erschließung, usw. schränken die Planungsmöglichkeiten ein.

Vom Büro EGL wurden mehrere städtebauliche Konzeptvarianten ausgearbeitet und mit der Bauverwaltung vorabgestimmt, anschließend wurden die favorisierten Varianten mit dem Landratsamt Dachau im Rahmen eines Scopingtermins am 26.07.2018 abgestimmt (s. auch Kapitel 4).





Abbildung 1: Städtebauliche Konzepte mit variierenden Erschließungsmöglichkeiten, EGL GmbH 07/2018

Die Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der Erschließung und der baulichen Dichte. Im Scoping-Termin wurden drei städtebauliche Konzeptvarianten mit einer vorab ausgewählten Erschließung vorgestellt und abgestimmt, die sich in der Anordnung und Verteilung der Haustypen und der Geltungsbereichsgröße unterschieden. Die Erschließungsstraße wurde im Norden des Baugebiets platziert, weil hier das Gelände tiefer liegt, als im Großteil des restlichen Baugebiets, und diese Tatsache den Oberflächenwasserabfluss funktional vereinfacht.

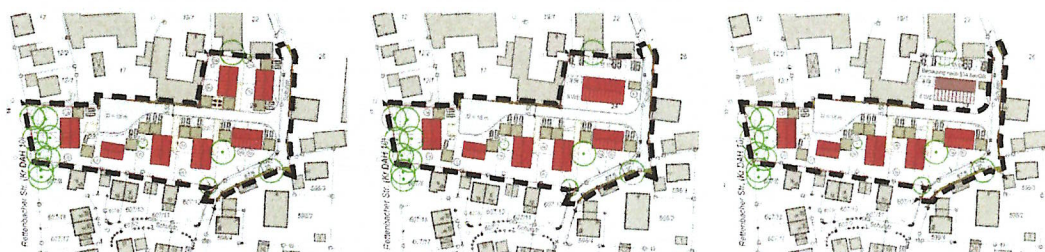


Abbildung 2: Weiterentwickelte städtebauliche Konzepte 1-3 für Scoping-Termin, EGL GmbH 07/2018  
Die Variante 2 wurde favorisiert und anschließend weiterentwickelt.

## 1.2 Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

So liegt die gesamte zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereichs mit ca. 1.880 m<sup>2</sup> weit unterhalb des relevanten Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

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. Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt anhand der Liste der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) überschlägig überprüft. Die Pflicht zur 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.

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 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Petershausen liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Dachau in der Planungsregion 14 (München).

Die Gemeinde Petershausen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum (LEP Anhang 2 Strukturkarte), ist als Kleinzentrum bestimmt (RP 14 A II Z 1) und kann damit als Grundzentrum beibehalten werden (LEP 2.1.6 (G)).

Südöstlich von Kollbach ist im Regionalplan ein „Lärmschutzbereich für die Lenkung der Bauleitplanung Zone C am Flughafen München“ definiert. Das Planungsgebiet liegt jedoch deutlich außerhalb dieses Bereichs. Weitere einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Im Regionalplan stellt das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar. Ansonsten sind vom Regionalplan keine weiteren Aussagen oder Ziele für das Plangebiet definiert.

### 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen im Bereich der Bestandsgebäude als Dorfgebiet (MD) und im restlichen Bereich als Obstgarten dargestellt.

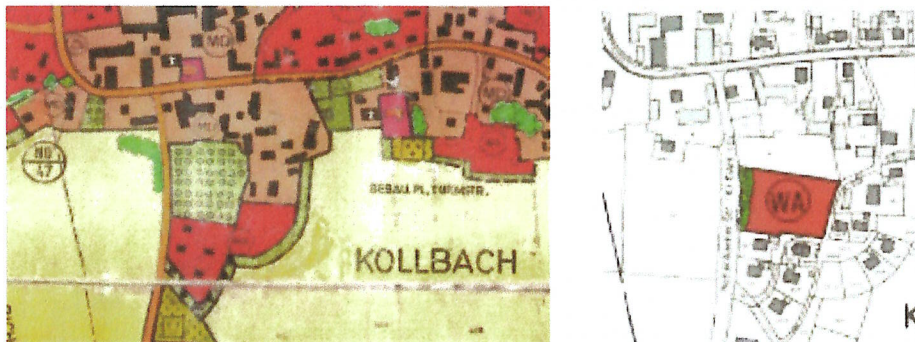


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen und dessen 3. Änderung, unmaßstäblich

Die derzeitige Flächennutzungsplanung entspricht nicht der geplanten Entwicklung und wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

### 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),
- 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 10.07.2018, (GVBl. S. 523)



### 3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

#### 3.1 Lage, Größe und angrenzende Bereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flur-Nummern:

Gemarkung Kollbach, Flur Nr.	derzeitige Nutzung
- 87/5 (Teilfläche)	Schulstraße
- 23	landwirtschaftliche Obstgartenfläche
- 22	ehemaliger landwirtschaftlicher Dreiseithof

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 6.452 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt relativ zentral in Kollbach und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung und ehemalige Bauernhofanwesen
- im Westen durch die Rettenbacher Straße
- im Osten durch die Wohnbebauung an der Schulstraße
- im Süden durch Wohnbebauung

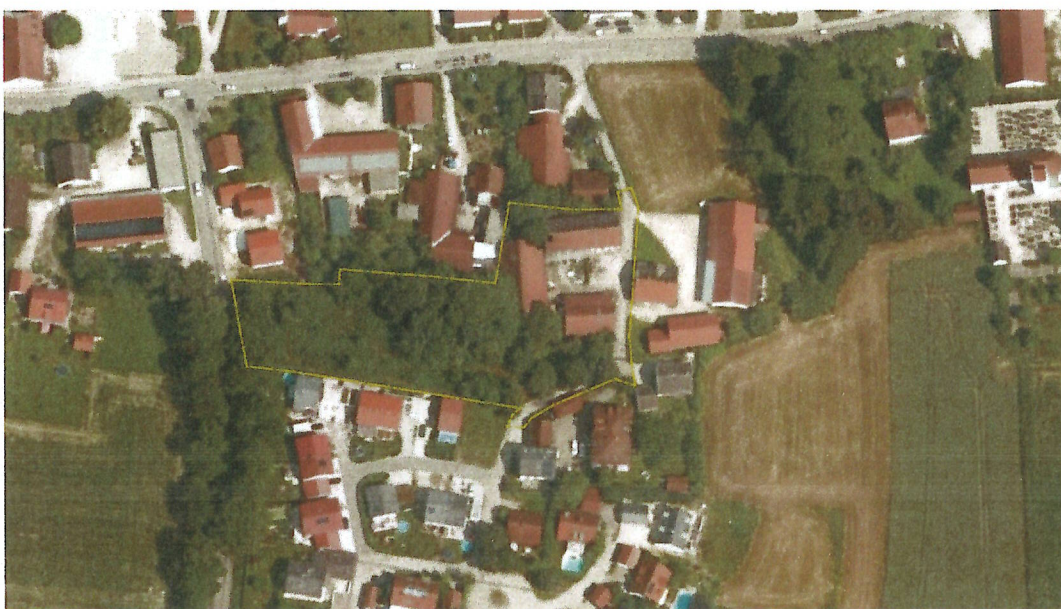


Abbildung 4: Luftbild (Quelle BayernAtlas, 2018), überlagert mit dem Geltungsbereich, gelb gestrichelt

#### **Bewertung der angrenzenden Bereiche:**

##### Bestehendes Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende allgemeine Wohngebiet „Südenstraße“ im Norden an. Somit bestehen hinsichtlich der Verträglichkeit keine Bedenken.

##### Bestehendes Dorfgebiet (MD):

Die Wohnbebauung im bestehenden Dorfgebiet ist mit der Planung verträglich. Die immissionsrelevante Viehhaltung wird in den angrenzenden landschaftlichen Anwesen seit mehr als zehn Jahren nicht mehr betrieben.

##### Landwirtschaftliche Flächen:

Bedenkliche negative Wechselwirkungen mit landwirtschaftlichen Flächen in der Nachbarschaft sind derzeit nicht erkennbar.



### 3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand, Artenschutzbelange

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Donau-Isar-Hügellandes (062) und in der Untereinheit Glonnal (062-F).

Das Gelände steigt von Nordosten nach Süden bzw. Südwesten an. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 483,40 m bis 490,20 m üNN.

Im Planungsgebiet gibt es keine kartierten und festgesetzten Schutzgebiete oder Biotope. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich mindestens 370 m entfernt.

Das Planungsgebiet ist ein ehemaliger landwirtschaftlicher Dreiseithof mit einem größeren (Streu-) Obstgarten. Der Gartenbereich weist viele teils überalterte Obstgehölze sowie einen waldartigen Jungaufwuchs an einheimischen Baumarten auf, der sich aufgrund fehlender Gartenpflege ausbreiten konnte.

*Aufgrund der vorhandenen Obstgartenstrukturen wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau eine Untersuchung des Gebiets, der Dachstuhlbereiche und des Gehölzbestands auf Vorhandensein von Fledermäusen, Vögel und Zauneidechsen im Rahmen des Scopings am 26.07.2018 gefordert. Eine faunistische Gebäudeuntersuchung hat am 24.08.2018 durch Diplom-Geologin B. Trippner stattgefunden. Es wurden weder Gebäudebrüter noch Fledermäuse oder Zauneidechsen vorgefunden. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung lässt sich wie folgt zusammenfassen:*

*Bezüglich der Avifauna ist allgemein zu sagen, dass das Gelände mit den enthaltenen Biotopstrukturen Lebensraum für nur wenige und dann keine besonders geschützten Arten bietet. Zudem besteht die Möglichkeit zum Ausweichen auf benachbarte Areale mit ähnlichen Strukturen.*

*Auf Fledermäuse hinsichtlich potenzieller, lokaler Vorkommen, würde sich eine Veränderung im Untersuchungsgelände kaum negativ auswirken, weil genügend Naturraum zum Ausweichen zur Verfügung steht und viele geeignete landwirtschaftliche Gebäude in unmittelbarer Umgebung für ein Quartier zur Verfügung stehen. Potenziell vorkommende Arten wie das Große Mausohr und der Große Abendsegler gehören in Bayern zu den häufigsten Arten. Auch das Braune Langohr, die Fransen- und die Zwergfledermaus sind relativ häufig. Jedoch sollten zur Verbesserung des Quartierangebotes für Fledermäuse allgemein, ausreichend Fledermauskästen angebracht werden.*

*Der Umkreis der zu bewertenden Fläche ist ein vom Menschen sehr stark beeinflusster und genutzter Bereich. Die bereits vorkommenden Arten sind daran bereits lange angepasst. Eine Veränderung führt daher kaum zu einer artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigung.*

*Alle oben genannten Arten sind in Bayern noch weit verbreitet und dadurch nicht streng geschützt. Ihr Bestand ist stabil, da sie weniger spezialisiert und dadurch flexibler sind, was ihr Quartier- und Nahrungshabitat anbelangt.*

*Natürlich ist eine Veränderung aber so zu vollziehen, dass entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden. Eine Möglichkeit ist immer, viele Nistkästen für die verschiedensten Vogel- und Fledermausarten anzubringen.*

### 3.3 Bodenbeschaffenheit

#### Bodenverhältnisse

Kollbach liegt im Tertiären Hügelland. Laut der Baugrunderkundung von Crystal Geotechnik GmbH, Utting, vom 10.09.2018 stehen im Bereich des Plangebiets „mächtige, tertiäre Sedimente der Oberen Süßwassermolasse (Sande, Schluffe, Tone, Mergel) bis in größere Tiefe an. Die tertiären Sedimente werden überwiegend aus einer Wechsellagerung von Sanden, Schluffen und Tonen, die sich miteinander verzahnen, gebildet“.

#### Baugrundgutachten

Für das Baugebiet liegt eine Baugrunderkundung / Baugrundgutachten von Crystal Geotechnik



GmbH, Utting, vom 10.09.2018 vor. Diese kann bei der Gemeinde Petershausen eingesehen werden. Gemäß diesen Untersuchungen kann der vorhandene Baugrund in folgende Bodenschichten eingeteilt werden kann:

Oberboden: bis 60cm unter Geländeoberkante (=GOK)  
in einer Bohrprobe (B5) wurden bis 40 cm unter der GOK Auffüllungen aus Ziegel- und Betonresten vorgefunden,  
anschließend folgten in der Bohrprobe B1 Tertiäre Tone bis 7 m unter der GOK ,  
in anderen Bohrproben Schluffe bis 1,7 m unter der GOK und Sand-Schluff-Gemische bis ca. 8m unter der GOK.

### 3.4 Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse

#### Schutzgebiete, Überschwemmungsbereiche:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebiets, es kommen keine Oberflächengewässer vor. Quellstandorte sind ebenfalls nicht bekannt. Weiterhin befindet sich das geplante Baugebiet gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern nicht in einem wassersensiblen Bereich.

#### Grundwasser, Schichtwasser

(Quelle: Baugrundgutachten von Crystal Geotechnik GmbH, Utting, vom 10.09.2018):

Laut dem Baugrundgutachten wurde bei den Erkundungsbohrungen erst ab etwa 4,5 bis 6,5 m unter GOK ein erster geschlossener Grundwasserhorizont erkundet. Im Baugrundgutachten wird darauf aufmerksam gemacht, dass „*insbesondere nach starken Niederschlagsereignissen mit Schichtwasserhorizonten über stauenden Horizonten, ...in allen Tiefenbereichen, auch über dem geschlossenen Grundwasserspiegel bis nahe der Geländeoberkante zu rechnen*“ ist und und „*dies auch hinsichtlich der Bauausführung und der Bauwerkstrokenhaltung zu beachten ist*“. Im gesamten Planungsgebiet sollte also mit Schichtwasserhorizonten gerechnet werden.

#### Inhaltliche Übernahme der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 29.03.2019

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen. Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wegen der Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund nicht ins Gebäude laufen kann, sind die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau zu festzulegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

#### Versickerungseignung

Laut Einschätzung des Baugrundgutachters liegen „*im Bereich des geplanten Baugebiets größtenteils relativ ungünstige Voraussetzungen für eine Versickerung von Oberflächenwässern, was die Durchlässigkeit der anstehenden Böden angeht,*“ vor. Vor einer Versickerung des Oberflächenwassers im Baugebiet wird im Baugrundgutachten abgeraten.

### 3.5 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen.



### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

#### Altlasten:

Auszug aus dem Baugrundgutachten von Crystal Geotechnik GmbH, Utting, vom 10.09.2018:

*Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist davon auszugehen, dass bei Abtrags- und Aushubarbeiten gering bis mittel kontaminiertes Material angetroffen wird. Aufgrund der Vermutung und der auf der Geländeoberfläche festgestellten, teils massiven Müllablagerung im Bereich des Grundstückes (bei der Ortsbegehung wurden Ölfässer, Zementverpackungen, Sperr- und Hausmüll, etc. erkundet) sind aber zumindest stellenweise auch stärker kontaminierte Bereiche möglich bzw. vorliegend nicht auszuschließen.*

*Es wird deshalb erforderlich, beim Ausbau die Auffüllungen, den darunter natürlich anstehenden Bodenhorizont in einer Stärke von  $\geq 0,50$  m unterhalb der Auffüllungen sowie alle weiteren beim Aushub organoleptisch auffälligen Böden separiert nach unterschiedlicher Ausbildung auf Haufwerke zu lagern, zu beproben und im Hinblick auf eine Verwertung / Entsorgung die Proben chemisch zu analysieren und zu deklarieren.*

*Diese Arbeiten sind entsprechend auszuschreiben und es wird vorliegend in diesem Zusammenhang voraussichtlich auch eine Aushubüberwachung vor Ort erforderlich. Die genaue Vorgehensweise, wie vorliegend verfahren werden soll, ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Vorbehaltlich einer diesbezüglichen Zustimmung durch die Fach- und Genehmigungsbehörde bietet es sich hier an, die als leicht bis mittel kontaminiert festgestellten Materialien der kiesigen Auffüllungen (Einstufung  $\leq$  Z1.2-Material) im Zuge der Baumaßnahme z.B. unterhalb des Planums zur Verbesserung der Tragfähigkeit beim Straßenbau oder zur Rückverfüllung der Kanalgräben etc. einzusetzen.*

Die belastete Bohrprobe befindet sich im Bereich der gepflasterten Hofstelle. Nach Abbruch der bestehenden Gebäude und der bekannten kontaminierten gepflasterten Hofstelle, inkl. Bodenaustausch, beabsichtigt die Gemeinde das zuständige Ing.-Büro weitere Bodenproben entnehmen zu lassen, um Rest-Kontaminationen auszuschließen.

#### Kampfmittel:

Hierzu liegen keine konkreten Erkenntnisse oder Gutachten vor. Da aber nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

### 3.7 Denkmalschutz

Nach dem Kenntnisstand des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BlfD) sind im geplanten Geltungsbereich keine Bodendenkmale zu erwarten. Das nächstgelegene Bodendenkmal D-1-7634-0114, (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Frauenkirche in Kollbach) und das dazugehörige Baudenkmal D-1-74-136-8 (Wallfahrtskirche) befinden sich ca. 70 m nördlich des Planungsgebiets. Außerdem befindet sich das Bodendenkmal D-1-7634-0115 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Kollbach und ihrer Vorgängerbauten) mit dem Baudenkmal D-1-74-136-7 ca. 125 m östlich des Planungsgebiets. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen, der umgebenden Bebauung und der Hangsituation wird davon ausgegangen, dass keine Auswirkungen auf die beiden Bau- und Bodendenkmäler zu erwarten sind.

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.



## 4 PLANUNGSLEITGEDANKEN UND PLANUNGSZIELE

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 Bebauungsplans entnommen werden. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Ausnutzung des Innenbereichspotenzials und eine maßvolle Entwicklung der Wohnnutzung in Kollbach als verträglicher Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur. Dabei sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus ermöglicht werden.

Beim Scoping-Termin am 26.07.2018 im Landratsamt Dachau wurden drei städtebauliche Konzeptvarianten vorgestellt und abgestimmt, die sich in der Anordnung und Verteilung der Haustypen unterschieden (siehe auch Kapitel 1.1). Weiterhin wurde die Möglichkeit diskutiert, das Mehrfamilienhaus aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszulösen und nach § 34 BauGB zu entwickeln.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet deshalb die beim Scoping-Termin von allen Beteiligten favorisierte städtebauliche Konzeptvariante 2 des Büros EGL, da dieses Konzept hinsichtlich aller zu betrachtenden Faktoren und Aspekte die beste Lösung darstellt. Es bietet eine gute Ausnutzung des Wohngebiets unter Beachtung der topografischen Verhältnisse, wodurch bis zu 18 neue Wohneinheiten entstehen können. Außerdem wird der Ausbau der bisher sehr schmalen Schulstraße vorgesehen.

Weiterhin soll im ganzen Geltungsbereich durch entsprechende Gebäudeausrichtung und Festsetzungen, die von der Gemeinde angestrebte Bau energetisch effizienter Gebäude und eine möglichst optimale Nutzung regenerativer Energien ermöglicht werden.

Die Erschließung erfolgt über die Schulstraße mit einer Wendeplatzausbildung im Westen.

## 5 PLANUNGSINHALT

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.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Als Ziel des Bebauungsplans soll eine maßvolle bauliche Innenentwicklung für die geplante Nutzung des Gebiets unter Beachtung der benachbarten Gegebenheiten angestrebt werden.

Zulässig sind hier gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Flächengröße, der Topografie, der bereits bestehenden benachbarten überwiegenden Wohnnutzung und der Erschließungssituation werden Schank- und Speisewirtschaften als zulässige Nutzung und die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen. Zudem würden diese Nutzungen zusätzlichen Kundenverkehr mit entsprechendem Stellplatzbedarf verursachen, was für das relativ kleine Planungsgebiet als nicht verträglich eingestuft wird.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die maximale Anzahl der Geschosse sowie Festsetzung der zulässigen maximalen Fertigfußbodenhöhen und Wandhöhen geregelt. Zusätzlich werden die maximal möglichen Dachneigungen festgesetzt, die da-



durch die Firsthöhe limitieren. Die möglichen Dachneigungen orientieren sich dabei weitgehend an dem nachbarschaftlichen Bestand.

Der Bebauungsplan enthält zwei Wohngebiete WA 1 und WA 2, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und weiterer Festsetzungen unterscheiden.

Die festgelegte Grundflächenzahl GRZ beträgt im ganzen Geltungsbereich 0,4. Die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Diese Überschreitung wird im WA 1 übernommen. Im WA 2 wird jedoch aufgrund des erhöhten Anspruchs an den Außenraum durch die verdichtete Wohnnutzung des Mehrfamilienhauses eine höhere Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch die oben bezeichneten Anlagen zugelassen.

#### Zulässige Wandhöhen und Anzahl der Geschosse

Die höchstzulässige Wandhöhe und die Anzahl der Geschosse wird nach Wohngebiet WA 1 und WA 2 sowie nach Gebäudetyp unterschiedlich festgesetzt. Die maximal möglichen Wandhöhen und die möglichen Geschossigkeiten sind im Plan durch Schema-Schnitte für die beiden möglichen Gebäudetypen eindeutig definiert und nachvollziehbar. Die maximal zulässigen Wandhöhen begründen sich auch in den allgemeinen konstruktiven Anforderungen für mögliche Passivhäuser.

Durch die Festlegung der Höhenlage der jeweiligen Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) ist die maximal mögliche Wandhöhe eindeutig bestimmt und kann bei dem jeweiligen Bauantrag entsprechend gut geprüft und nachvollzogen werden. Außerdem wurde bei den Doppelhäusern in der Regel zusätzlich die tiefst-mögliche Höhenlage der jeweiligen FOK festgelegt, um nachteilige Auswirkungen auf den später Bauenden zu vermeiden. Es wird empfohlen, nach Möglichkeit, die FOK-Höhe der Doppelhaushälften eines Doppelhauses im Planungsprozess abzustimmen, da davon die gemeinsame Privaterschließung und bestimmte andere Festsetzungen (z.B. die Möglichkeit eines Zwerchgiebels) betroffen sein können.

### **5.3 Abstandsflächen, Bauweise, Wohneinheiten, Geländegestaltung**

#### Abstandsflächen

Die Gültigkeit von Art. 6 Abs. 5 BayBO wird nicht angeordnet. Nachteilige Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Belange außerhalb des Bebauungsplans sind aufgrund der definierten Bauräume und Wandhöhen nicht zu erwarten. Die gesunden Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung) sind gesichert. Innerhalb des Bebauungsplans würde es zu geringfügigen Überschreitungen der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO wegen der Hangsituation kommen, deswegen wird auf die Anordnung dieses Artikels verzichtet. Die nördliche Baugrenze der Parzelle 2 wurde im Abstand von zwei Meter zur Straßenverkehrsfläche platziert. Durch den großen Wendeplatz sind keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Wohngebäude zu erwarten.

#### Bauweise und Wohneinheiten

Für alle Parzellen und deren Hauptbaukörper wird die offene Bauweise festgelegt. Bezüglich der Bauweise werden durch Baugrenzen die Bauräume für die Hauptbaukörper festgelegt. Hinsichtlich der von der Gemeinde gewünschten demografie- und sozialgerechteren Nutzung und höheren Flexibilität sind für die Einzelhäuser bis zu 2 Wohneinheiten zulässig. Für die Doppelhaushälften wird dies auf max. 1 Wohneinheit begrenzt. Im WA 2 sind bis zu 8 Wohneinheiten zulässig. Damit weist das geplante Gebiet eine Mischung verschiedener Wohnformen auf.

#### Geländegestaltung und Geländeabfangungen

Die Bestandsvermessung des Ing.-Büros Ußling vom August 2018 wird als Grundlage der Festsetzungen zur Geländegestaltung verwendet. Aufgrund des geneigten Geländes sowie der



größeren Geländesprünge im Bereich der bestehenden Gebäude (hauptsächlich im Radius von ca. 7 m um das westliche abzureißende Nebengebäude) ist eine differenzierte Betrachtung der Höhensituation und der möglichen Geländemodellierung erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass nach Abriss der Bestandsgebäude und nach Herstellung der neuen Erschließungsstraße die bestehenden „Geländesprünge“ derart ausgeglichen bzw. verfüllt werden, dass eine relativ ebenmäßige Hangsituation im Bereich der ehemaligen Gebäude für den Bauwerber hergestellt wird.

Deswegen ergeben sich je nach Ausgangsgelände und Geländeneigung drei verschiedene Bereiche im Geltungsbereich, für welche das Maß der Geländeänderung bzw. die jeweilige maximale Höhenausbildung der Stützmauern, spezifisch bezogen auf die Parzellen geregelt werden. Dadurch wird die Geländemodellierung eindeutig und verträglich und korrespondierend zum Ausgangsgelände bestimmt. Da weder die Schulstraße noch die geplante Erschließungsstraße über einen Gehweg verfügen wird ein Mindestabstand der Stützmauern vom Straßenraum festgelegt. Da Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern in der Regel zu weiteren Geländeänderungen bzw. Stützmauern führen, werden sie grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **5.4 Gebäudegestaltung, Dachform**

Durch die Festsetzung von Sattel-, Walm- und Zeltdächern für die Hauptgebäude mit max. Neigungen wird ein harmonisches und möglichst homogenes Gesamtbild für das Planungsgebiet erreicht. Eine verbindliche Firstrichtung wird nur für die Doppelhäuser festgelegt, um grenzständige Dachtraufseiten zu vermeiden. Weiterhin werden Festsetzungen zu gleichen Dachneigungen der Doppelhaushälften getroffen, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Doppelhäuser zu bewirken.

Die Zulässigkeit auch von flacheren Dachneigungen und mehrerer Dachformen, insbesondere Walmdach, begründet sich mit dem Ziel einer möglichst optimalen PV-Nutzung auf den Dächern.

Um die Folgen der Versiegelung zu minimieren, werden Garagenflachdächer mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Alternativ kann die Garagendachform entsprechend der Dachform des Hauptgebäudes gewählt werden und so ein harmonisches Straßenbild erzeugen.

Für eine ausreichende und von der Gemeinde gewünschten Planungsflexibilität werden bewusst nur die notwendigsten Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der zulässigen Dachdeckungsmaterialien, Dachaufbauten, Fassadenausbildung und zur Ausbildung der Nebengebäude getroffen.

#### **5.5 Erschließung und Verkehr**

##### **5.5.1 Verkehrserschließung**

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt im Osten über die Schulstraße. Diese wird im Geltungsbereich um ca. 2 m breiter ausgebaut, wodurch die Erschließung des südlich gelegenen Wohngebiets ebenfalls deutlich verbessert wird. Die geplante Erschließungsstraße erhält am Ende eine Wendemöglichkeit von 22m Durchmesser und 1 m Freihaltezone an den Rändern. Diese Wendemöglichkeit ist für Müllfahrzeuge von 11 m Länge geeignet. Wie im Plan dargestellt können die erforderlichen Sichtfelder nach RaSt 06 in vollem Umfang nachgewiesen werden. Die gesamte öffentliche Verkehrserschließung soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, um allen Verkehrsteilnehmern im Sinne des „shared space“ Prinzips einen sicheren Raum zugeben. Die Schulstraße ist bereits im Bestand als Tempo-30-Zone geregelt.



Innerhalb der Sichtflächen der neuen Erschließungsstraße wurde eine Höhenlimitierung für Neubauten und Anpflanzungen getroffen, um die Sichtbeziehungen nicht zu verstellen.

Zur Überwindung der bestehenden Geländehöhen werden Auffüllungen im Bereich der geplanten Straße von ca. 2 m erforderlich.

#### 5.5.2 Ruhender Verkehr, Privaterschließung

Die Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen, in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans gültigen Fassung und ist bei den Bauanträgen nachzuweisen. Wegen der Zulässigkeit von bis zu 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sind auf möglichen Doppelhausparzellen zwei Bauräume für Garagen dargestellt. Sollten darüber hinaus weitere Stellplätze erforderlich werden, können sie außerhalb der Baugrenzen im Eingabeplan nachgewiesen werden. Im Bereich des Mehrfamilienhauses in WA 2 werden die Stellplätze nur als Hinweis durch Planzeichen dargestellt, um die Flexibilität der späteren Planung nicht einzuschränken. Dabei sind zwei Stellplätze für je acht Wohneinheiten sowie zwei Besucherstellplätze berücksichtigt.

Die festgesetzte private Verkehrsfläche nimmt nicht am Grundstück und somit nicht an der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) der Parzelle nicht teil.

Die Erschließung der Parzellen 3b und 4b wird durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, auch zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger, gesichert.

#### 5.6 Versorgung

##### Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie die Bereitstellung der Löschwasserversorgung können gesichert werden.

##### Elektrische Energieversorgung:

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der EO.N Bayern AG. Die Erstellung des erforderlichen Leitungsnetzes und die Versorgung mit elektrischer Energie können gesichert werden.

##### Gasversorgung

Kollbach ist an das Erdgasnetz der Energienetze Bayern angeschlossen. Energienetze Bayern beabsichtigen das zukünftige Baugebiet ebenfalls an das Erdgasnetz anzuschließen.

##### Telekommunikation:

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollten aus funktionalen und städtebaulichen Gründen die erforderlichen Versorgungskabel für Telefon unterirdisch eingebaut werden.

#### 5.7 Entsorgung

##### Abwasserbeseitigung

Es ist vorgesehen das geplante Wohngebiet im Trennsystem zu entwässern. Dabei werden neue Schmutz- und Regenwasserkanäle im Bereich der geplanten Erschließungsstraße verlegt.

##### Niederschlagswasserkonzept und Oberflächenwassermanagement

Ziel der Gemeinde ist die Kanalisation hydraulisch zu entlasten und das unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit möglich, vor Ort zu sammeln und zu versickern. Aus den Ergebnissen des Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik GmbH, Utting, vom 10.09.2018 geht jedoch hervor, dass eine Versickerung aufgrund der schlechten kf-Werte des Bodens nicht empfehlenswert ist.

Um die Belastung für die öffentliche Kanalisation zu minimieren wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, welche die Rückhaltung und Drosselung des Oberflächengewässers auf



privaten Grundstücken regeln. Es werden dezentrale Regenwasserspeicher (Anforderung Volumen: 20 Liter/ m<sup>2</sup> überbaute und versiegelte Grundstücksfläche) mit einem gedrosselten Notüberlauf/ Einleitung (max. 1,0 l/s für die Parzellen 1a bis 5b bzw. max. 2,0 l/s für die Parzelle 6) in den neuen Regenwasserkanal festgesetzt. Die festgesetzten Regenwasserspeicher dürfen nur als alleinige Rückhaltevolumen genutzt werden. Diese Speichervolumina müssen beim Bauantrag konkret nachgewiesen werden. Die Bauwerber werden verpflichtet als Nachweis für die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen beim Eigenbetrieb der Gemeinde Petershausen (EGP) konkrete Entwässerungspläne einzureichen. Eine evtl. zusätzlich gewünschte Brauch- oder Gartenwassernutzung muss mit separaten Anlagen erfolgen und nachgewiesen werden. Hierzu ist ein zusätzlicher Regenwasserspeicher zu errichten, der dem gedrosselten Pufferspeicher vorgeschaltet ist. Eine Brauchwasseranlage ist genehmigungspflichtig und dem Gesundheitsamt Dachau anzuzeigen.

Ergänzung rechnerischer Nachweise zum Rückhaltevolumen des Ing.-Büro Dippold und Gerold: Pro Parzelle 1a-5b: ca. 4,8 m<sup>3</sup> Volumen (ermittelt wie folgt: mittlere Parzellengröße ca. 400 m<sup>2</sup>, ca. Forderungen EGP:  $0,6 \cdot 400 \text{m}^2 \cdot 20 \text{l/m}^2 / 1000 \sim 4,8 \text{m}^3$ ).

Für Parzelle 6: nach A 117 ca. 17 m<sup>3</sup> VRück bei Drosselabfluss 2 l/s (Forderung EGP: überbaute Fläche ca.  $730 \text{m}^2 \cdot 20 \text{l/m}^2 / 1000 = 15 \text{m}^3$ ).

Auf den Parzellen wird damit ein Rückhaltevolumen von ca. 60 m<sup>3</sup> geschaffen.

Um das erforderliche Gesamtvolumen von ca. 110 m<sup>3</sup> nachzuweisen (bemessen auf 10jährigen Niederschlag) ist für die Straßenflächen ein Volumen von ca. 50 m<sup>3</sup> zu schaffen.

#### Hang- Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Es wird deshalb empfohlen, für das Untergeschoss die Ausführung mit druckwasserdichten und auftriebsicheren Wannen („weiße Wanne“) im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. auszubilden.

Bei Aushubmaßnahmen kann das Auftreten von Schicht-, Sickerwasser- und Tagwasserandrang kategorisch ausgeschlossen werden. Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickerung von Schichtwasser (offene Bauwasserhaltung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert. Alle Parzellen können von den Abfallbeseitigungsfahrzeugen angefahren werden.

## **5.8 Immissionen, Emissionen**

### **5.8.1 Schallimmissionsschutz**

Nach Auskunft des Technischen Umweltschutzes, Sachgebiet 61 des Landratsamtes Dachau, sind an den Parzellen 1a und 1b durch den Straßenverkehr an der Rettenbacher Straße Überschreitungen der Orientierungswerte nachts um ca. 2-3 dB(A) zu vermuten. Deshalb wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel getroffen.

Von den beiden denkmalgeschützten Kirchen Kollbach-Mariä Geburt und St. Martin in der näheren Umgebung können Geräuschemissionen (z.B. Glockenläuten, Uhrenschlag etc.), auch nachts und an Sonn- und Feiertagen, ausgehen. Diese Geräuschemissionen sind von den künftigen Bewohnern hinzunehmen.

### **5.8.2 Staub-, Geruchsschutz**

Im weiteren Umkreis des Planungsgebiets schließen Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung an. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Landbewirtschaftung, auch an Sonn- und Feiertagen, können daher nicht ausgeschlossen werden und sind in der Regel nach guter fachlicher Praxis hinzunehmen.



Rechtliche Stellungnahme des Rechtsanwalts Michael Beisse, Döring – Spieß Rechtsanwälte, vom 09.07.2019:

Mit Schreiben des Landratsamtes Dachau, Technischer Umweltschutz, vom 06.03.2019 wurde zur Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes von der Immissionsschutzbehörde vorgetragen, dass das Plangebiet im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen umgeben sei; genehmigte gewerbliche Nutzungen seien nicht bekannt. Auch wenn bei den landwirtschaftlichen Hofstellen die Tierhaltung aufgegeben sei, sei die von ihnen (ehemals) ausgehende Geruchsemission gegebenenfalls zu berücksichtigen, soweit ein Wiederaufleben der Tierhaltung rechtlich noch möglich sei. Es sei deshalb abzuklären, inwieweit tatsächlich noch Bestandsschutz für die ehemaligen Ställe auf den Fl.Nrn. 10, 17, 19/1, 22 und 26 noch bestehe. Gegebenenfalls sind dann erforderliche Abstände zum Wohngebiet zu ermitteln. Im Zuge der Behandlung dieser Beteiligung der Immissionsschutzbehörde teilte der Eigentümer der Fl.Nr. 17 mündlich mit, dass er eine wirtschaftliche Viehhaltung sofort wieder aufnehmen könnte.

Die bei den landwirtschaftlichen Hofstellen ehemals vorhandenen Viehhaltungen sind allesamt vor mehr als 10 Jahren aufgegeben worden. Unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil vom 18.05.1995 – 4 C 20.94) ist aufgrund dieser lang zurückliegenden Nutzungsaufgabe nicht mehr damit zu rechnen, dass die Nutzung „Viehhaltung“ wieder aufgenommen wird. In der genannten Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt, dass spätestens mit Ablauf des siebten Jahres nach Aufgabe einer ehemals genehmigten Nutzung nicht mehr davon ausgegangen werden kann, dass diese Nutzung wieder aufgenommen wird. Nach Ablauf des siebten Jahres ist damit nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes auch der Bestandsschutz erloschen.

Aufgrund dessen haben die hier geäußerten Wiederaufnahmeinteressen des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 17 nur ein äußerst geringes Gewicht; auch bei den übrigen landwirtschaftlichen Hofstellen bedürfte es für eine Wiederaufnahme der Nutzung einer neuen Baugenehmigung, bei der die planungsrechtlichen Voraussetzungen – vor allem Rücksichtnahmegebot – abzuarbeiten sind. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass mit den im Jahre 2014 genehmigten Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 12/1 und 12/2 bereits zwei Wohngebäude an die landwirtschaftlichen Hofstellen auf den Fl.Nrn. 10 und 17 deutlich näher herangerückt sind, als Gebäude im Umgriff des Bebauungsplans an diese landwirtschaftlichen Hofstellen heranrücken könnten. Damit sind die Wohngebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 12/1 und 12/2 als nächste Immissionsorte zu berücksichtigen. Dies hat zur Folge, dass an der dann nächstgelegenen Bauparzelle 1a keinesfalls eine höhere Immissionsbelastung als auf den bereits bebauten Wohngrundstücken auftreten kann. Somit erfolgt durch die Bauparzelle 1a für die landwirtschaftlichen Betriebe auf den Grundstücken Fl.Nrn. 10 und 17 keine zusätzliche oder weitergehende Einschränkung bei eventuellen Wiederaufnahme- oder Erweiterungsinteressen der landwirtschaftlichen Betriebe als ohnehin durch die Bestandsgebäude auf Fl.Nrn. 12/1 und 12/2 gegeben.

Auch für die landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 26 ist zu berücksichtigen, dass hier mit den Wohngebäuden auf den Fl.Nrn. 598/2 und 598/3 eine Wohnbebauung bereits näher an die Hofstelle herangerückt ist, als dies durch die Bauparzellen 5a und 5b des Bebauungsplanes geschehen wird. Auch hier sind also Immissionsorte bereits vorhanden, die zu einer größeren Einschränkung dieser landwirtschaftlichen Hofstelle führen, als mit den Bauräumen im Bebauungsplan „Schulstraße-West“ ermöglicht wird.

Soweit es die Fl.Nrn. 19/1 und 22 und die dortigen Hofstellen betrifft, kommt nach Auffassung der Gemeinde etwaigen Wiederaufnahmeinteressen der Betriebe für die landwirtschaftliche Viehhaltung kein gesteigertes Gewicht zu, jedenfalls nicht in einem Ausmaß, dass die für die Planung sprechenden Belange überwogen werden könnten. So ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Viehhaltung auch bei diesen landwirtschaftlichen Hofstellen schon über 10 Jahre lang aufgegeben worden ist. Ein Bestandsschutz existiert nicht mehr. Darüber hinaus



stellt sich die Frage, ob die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Viehhaltung in den vorhandenen Gebäuden mit deren vorhandener technischer Ausstattung überhaupt noch möglich ist. Hiergegen steht das städtebauliche Ziel, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen sowie städtebauliche Missstände durch den Leerstand vorhandener Gebäude zu beseitigen. Im Übrigen erscheint es zumindest nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der Gebäudesituierungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 19/1 und 22 auch weiterhin nachbarverträgliche landwirtschaftliche Nutzungen in Bezug auf die entstehenden Bauräume möglich sind.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass landwirtschaftliche Viehhaltungen im näheren Umgriff des Bebauungsplangebietes nicht mehr vorhanden sind und deshalb entsprechende Emissionsauswirkungen nicht zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich etwaiger Interessen der Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstellen zur Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Tierhaltung ist diesem Belang nur ein geringes Gewicht beizumessen, da aufgrund der lang zurückliegenden Aufgabe dieser Nutzungen ein Bestandsschutz nicht mehr angenommen werden kann. Maßgebliche Einschränkungen erfahren die landwirtschaftlichen Betriebe (teilweise) ohnehin durch bereits näher herangerückte Wohnbebauung, im Übrigen überwiegen die für die Planung sprechenden Belange etwaige Interessen an der Wiederaufnahme einer Viehhaltung.

### 5.8.3 Betriebsbereiche nach §3 Nr. 5a BImSchG (Seveso-Richtlinie)

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.

## 5.9 Erneuerbare Energien

### Klimaschutz und Klimaanpassung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Planungsgrundsatz und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für Beleuchtung und raumluftechnische Anlagen z.B. Belüftungssystem mit Gegenstrom-Wärmetauscher),
- Energieeffizienz,
- 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. Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Zur Verhinderung der Überhitzungen der Räume im Sommer werden fest installierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfohlen.

### Weitere Empfehlungen des Energieforums Petershausen e.V. zum geplanten Baugebiet:

Das Walmdach als Dachform ermöglicht es die Südseite mit einer effektiven thermischen Solaranlage (z.B. Vakuumröhren) zu bestücken, um bei flach stehender Sonne im Winter ein Maximum an Wärme zu erhalten. Die Ost- und/oder Westseite dagegen kann mit Photovoltaik be-



stückt werden, um damit den im Netz vorhandenen Mittags-Peak besser auf Vor- und Nachmittag zu verteilen.

Eine solche thermische Solaranlage könnte eine Wärmepumpen-Anlage unterstützen, die über tief liegende Schlauch-Körbe in den tieferen, feuchteren nördlichen Bereichen der Grundstücke die Umweltwärme über ein Wasser geführtes Kollektor-System ausschöpft. Im Sommer wird man dann die im Erdreich entstandenen Vereisungen wieder mit der Überschusswärme der thermischen Kollektoren auflösen können. Ein kleines Photovoltaik-Modul könnte diese Pumparbeit im Hochsommer umweltfreundlich leisten.

Eine Luft-Luft-Wärmepumpe wird aufgrund ihres geringen Wirkungsgrads ausdrücklich nicht empfohlen. Weiterhin wird die Holzheizung (Hackschnitzel, Scheite, Pellets u.a.) aufgrund ihrer schädlichen Feinstaub-Emissionen nicht empfohlen, aufwändige Filteranlagen würden den Wirkungsgrad zu sehr beeinträchtigen.

Der Passivhaus-Standard kann verwirklicht und sollte hinsichtlich der Zukunftstüchtigkeit der Bauten eingefordert werden. Dabei ist es extrem kostengünstig, noch vor dem Verschließen der Baugrube ein umlaufendes Erdlüftungsrohr in zwei bis drei Meter Tiefe zu verlegen, so dass im Winter die Frischluft allein durch etwas Ventilator-Strom vorgewärmt und im Sommer gekühlt werden kann.

Ein Passivhaus ist kaum teurer und beginnt bereits dank der Auswahlmöglichkeit einer kleineren und daher günstigeren Wärmepumpen- bzw. Heizanlage sich zu amortisieren. Mehrkosten durch aufwändigere Dämmung werden bereits nach zwei drei Jahren durch Energie-Einsparungen wieder eingespielt, auf Lebenszeit ist der Passivhaus-Standard damit wesentlich günstiger, insbesondere im Hinblick auf in Zukunft steigende Energiekosten. Das Leben in einem Passivhaus ist aufgrund des ausgewogenen Temperatur-Niveaus Winter wie Sommer wesentlich angenehmer als in Bauten nach der derzeitigen Wärmeschutz-Verordnung und ist auch kostenmäßig vertretbar.

## 5.10

### 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 Vorfeld der Abbrucharbeiten wurde für die ehemalige Obstgartenfläche ein Rodungsplan erarbeitet. Die meisten der bestehenden Bäume und Gehölze können aufgrund von Straßenausbau, Geländeänderungen, v.a. im Bereich der geplanten Verkehrsflächen und zukünftigen Bauräumen oder der Überalterung nicht erhalten werden.

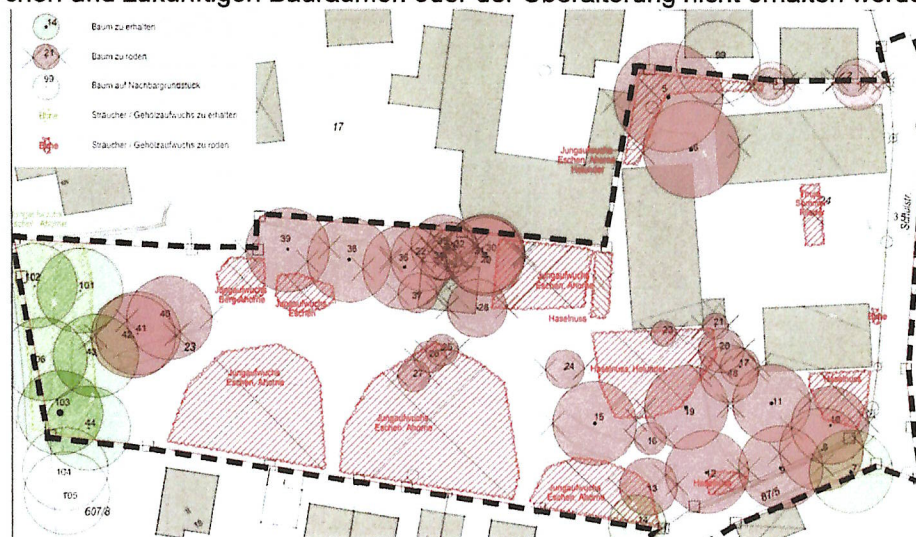


Abbildung 5: Rodungsplan für die Baufeldfreimachung und Sanierung, EGL GmbH, 01/2019



#### 5.10.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen können als Schotterrasen angelegt oder mit Bodendeckern begrünt werden. Die bestehende Birke im Süden der Schulstraße kann trotz des Fahrbahnausbaus voraussichtlich erhalten werden.

#### 5.10.2 Private Grundstücksflächen

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen über Art und Ausführung der Begrünung sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllen und eine verträgliche Integration der Bebauung gewährleisten, jedoch wird hier bewusst auf weitergehende Bindungen verzichtet.

Es werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Schutz und Erhaltung des Gehölz- und Baumbestands an der Böschung entlang der Rettenbacher Straße
- Darüber hinaus wird eine Mindestbegrünung von Bäumen bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche definiert.

Außerdem wird in den Hinweisen durch Text die Anbringung von Fledermauskästen an den Gebäudefassaden und die Pflanzung von einheimischen Gehölzen empfohlen.

Die Festlegungen zu den Einfriedungen sind weitere relevante Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild, insbesondere auch zum öffentlichen Straßenraum hin.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO ein ausreichend großer Kinderspielplatz angelegt werden muss.

#### 5.11 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine mögliche Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVP (gemäß Anlage 1 Nr.18.7) sind in einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht begründet, da der Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht erreicht werden kann.

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 Ausgleichsfächennachweis entfällt.

## 6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan sind die digitale Flurkarte der Gemeinde Petershausen Stand 2013 (Übersicht) und Stand 2018 (Bebauungsplan) und die Bestands- und Höhenvermessung des Ingenieurbüros Ußling vom August 2018.



## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD, Flächen gerundet, ca. Werte)

Flächenkategorie	Flächengröße	Anteil
<b>Geltungsbereich, Bruttobaufläche</b>	<b>6.452 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
<b>Öffentliche Flächen</b>	<b>1.748 m<sup>2</sup></b>	<b>27,1 %</b>
Straßenverkehrsflächen	1.624 m <sup>2</sup>	25,2 %
Straßenbegleitgrün	124 m <sup>2</sup>	1,9 %
<b>Private Flächen, Nettobauland:</b>	<b>4.704 m<sup>2</sup></b>	<b>72,9 %</b>

Landshut, 09.05.2019, 24.07.2019



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Geschäftsführer



Dipl.-Ing. FH Tatjana Kröppel  
Landschaftsarchitektin