

---

Projekt:

**1. Änderung des Bebauungs- und  
Grünordnungsplans Nr. 94  
Kollbach „Schulstraße-West“,  
Gemeinde Petershausen**

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

**Gemeinde  
Landkreis  
Regierungsbezirk**

**Petershausen  
Dachau  
Oberbayern**

**Begründung  
zur Endfassung vom 18.04.2023**

---

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 landshut@egl-plan.de  
egl-plan.de

---

Bearbeiter:

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

22218-Begr-x-Endf-230418.odt

## **1 ANLASS, ERFORDERNIS, VERFAHREN**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 94 Kollbach, „Schulstraße-West“ wurde am 12. Februar 2020 rechtskräftig. Als Grundlage für die Planung diente die Vermessung des Ingenieurbüros Ußling vom August 2018. Bei der Vermarktung der Grundstücke im Sommer 2021 hat sich herausgestellt, dass sich der Hang zwischen der Parzelle 1a und dem angrenzenden Flurstück 12/1 Gemarkung Kollbach deutlich veränderte. Im Bereich der geplanten Garage der Parzelle 1a ist eine Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> heruntergerutscht. Da die Stabilität der geplanten Garage nur durch zusätzliche aufwendige Sicherungs- bzw. Gründungsmaßnahmen gewährleistet werden könnte, erfolgt für diese Parzelle eine Bebauungsplanänderung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Es werden dadurch auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. 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. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten 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.

Der § 13 BauGB erfordert grundsätzlich eine Überprüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Da der Ur-Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) entwickelt wurde, war bereits zu diesem Zeitpunkt keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich. Auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht erforderlich; die Parzelle 1a ist weiterhin dem Innenbereich zuzuordnen.

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die geänderten Planungsinhalte der Parzelle 1a. Sämtliche übrigen Bereiche und Inhalte des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 94 Kollbach „Schulstraße-West“ bleiben unverändert und werden hier nicht mehr eigens erwähnt. Außerdem ergeben sich durch diese 1. Änderung keine Veränderungen in der bisherigen Parzellierung und der bisherigen Flächenbilanz.

## **2 PLANUNGSÄNDERUNGEN**

### **2.1 Nebengebäude, Garagen, Carports und Stauräume**

Im Urplan war für die Parzelle 1a eine Doppelgarage mit einem 5 m tiefen, vorgelagerten Stauraum vorgesehen. Da die Stabilität des veränderten Hangbereichs nur mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen für das Garagengebäude gewährleistet werden kann, werden in der 1. Änderung für die Unterbringung der PKWs ein Carport bzw. alternativ nicht überdachte Stellplätze verbindlich vorgeschrieben. Eine Garage ist nicht mehr zulässig. Der ehemals erforderliche Stauraum kann entfallen.

## 2.2 Geländemodellierung

Die aktuelle Geländesituation ist im Bebauungsplan anhand der beiden Geländeschnitte veranschaulicht. Da der Hang abgerutscht ist, ist die Höhe einer zulässigen Geländemodellierung mit maximal 50 cm nicht mehr ausreichend. Deswegen wird für die Parzelle 1a eine Modellierung des bestehenden Geländes bis zu 100 cm Höhe zugelassen.

## 2.3 Standsicherheit der Gebäude

Die Gemeinde Petershausen beauftragte Crystal Geotechnik GmbH die Standsicherheit der geplanten Gebäude, Carport und Nebenanlagen in der Nähe der abgerutschten Böschung zu untersuchen. Das Ergebnis der Prüfung wurde im Gutachten „Standsicherheitsberechnungen“ vom 05.10.2022 dokumentiert und ist Anlage dieser Bebauungsplanänderung. Basierend auf diesem Gutachten wurde die maßgebliche Böschungskante, der Bereich mit unzureichender Standsicherheit für Carport und Nebenanlagen sowie für das Wohngebäude im Bebauungsplan gekennzeichnet. Da die Berechnungen keine Änderung der Baugrenzen für das Wohngebäude hervorgerufen haben und in erster Linie für den Carport und die Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus) relevant sind, wurde entsprechend darauf hingewiesen und keine Festsetzung gefasst. Der relevante Sicherheitsabstand zur Böschungskante nach Westen, zur Rettenbacher Straße hin, wurde in der Planzeichnung nicht dargestellt, da er sich innerhalb der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern befindet und hier keine bauliche Anlagen errichtet werden sollen.

## 2.4 Löschwasserversorgung

Der nächstgelegene Hydrant befindet sich im Wendekreis unmittelbar vor der Parzelle 1a und verfügt über eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden. Ein weiterer Hydrant wurde in der neuen Kreuzung „Schulstraße-Lohbergweg“ errichtet. Damit sind der Erstzugriff für die Feuerwehr und die erforderliche Löschwassermenge für das Wohngebiet sichergestellt.

Landshut, 20.12.2022, 18.04.2023

gez. Tatjana Kröppel  
Stadtplanerin,  
Landschaftsarchitektin

gez. Eckhard Emmel  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Geschäftsführer