



## GEMEINDE PETERSHAUSEN

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 93 „Kindergarten Mitterfeld IV“

#### 1 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Um das Defizit an Kinderbetreuung innerhalb der Gemeinde auszugleichen und damit eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur für die westlichen Wohngebiete herbeizuführen, wurde am 28.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Kindergarten Mitterfeld IV“ beschlossen. Dieser befindet sich direkt angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 90 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mitterfeld IV“, durch welchen die Anbindung und Erschließung geregelt werden. Diese wurden erneut in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, um die gegenseitigen Abhängigkeiten darzustellen.

Der Bebauungsplan sieht vor, ein Kinderhaus für sechs Gruppen inkl. Außenspielfläche an der Mitterfeldstraße zu errichten, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden. Ebenfalls im Geltungsbereich enthalten ist ein Retentionsbecken im Norden über das die Entwässerung des Kindergartens sowie des Nahversorgers erfolgt.

#### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das oben genannte Vorhaben wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2a BauGB ermittelt und bewertet wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen und die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts in Bezug auf die Betroffenheit der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung, des Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter zusammengefasst.

Im Planungsgebiet befinden sich keine europarechtlich geschützten Gebiete gem. FFH-RL oder VS-RL. Die Fläche liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Zudem befinden sich keine Biotope innerhalb des Bebauungsplangebiets.

Im Süden des Gemeindegebiets verläuft das Landschaftsschutzgebiet Glonn (Glonn mit Altwasserarmen zwischen Petershausen und Mühldorf). Es befindet sich etwa 0,5 km südlich bzw. 0,7 km östlich des Änderungsgebietes. In das Landschaftsschutzgebiet wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen.



Bei der Einschätzung der erheblichen Betroffenheit von Schutzgütern wurde in der Zustandsbewertung davon ausgegangen, dass bereits durch die vorangegangene Ausweisung als Wohnbaufläche gem. FNP in gewissem Rahmen Entwicklungen zulässig gewesen wären.

Als Ergebnis des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 90 ist festzustellen, dass, unter Berücksichtigung des Ausgleichs, keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

Durch die Planung tritt eine geringe Zunahme der Lärmbelastung auf, welche aber durch die Maßnahmen zum Lärmschutz reduziert werden können. Die im Änderungsgebiet vorgefundenen Tierarten (Fledermäuse, Feldlerche) werden als planungsrelevante Arten eingestuft. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungs- sowie CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan Nr. 93 festgesetzt. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer 10.000 m<sup>2</sup> großen Fläche in der Gemarkung Kolbach sowie innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht. Die durch die Planung verursachte Erhöhung des Versiegelungsgrades wird durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Grünordnung kompensiert. Die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen reduziert werden. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, wie Anlage von begrünten, unversiegelten Flächen, Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünung können die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima reduziert werden. Es entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, die nicht ausreichend durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduziert werden können. Diese werden im Rahmen der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

Weitere verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen wurden im Rahmen der Ausgleichsbeurteilung ermittelt. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Flächen können innerhalb der artenschutzrechtlich erforderlichen Flächen nachgewiesen werden. Ein Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird dadurch erbracht, dass das Retentionsbecken im Norden des Geltungsbereichs neben seiner eigentlichen Funktion zugleich als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche fungiert. Der restliche Ausgleich wird auf einer Fläche im Gemeindegebiet, in der Gemarkung Kolbach (Grundstück Fl. Nr. 210) erbracht.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Verfahren **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), **§ 4 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange), **§ 3 Abs. 2 BauGB** (öffentliche Auslegung) und

**§ 4 Abs.2 BauGB** (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) gingen Stellungnahmen mit Einwänden, Anregungen oder Hinweisen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein:

Die **Regierung Oberbayern** hatte keine Einwände zur vorliegenden Planung.

Die **Gemeinde Weichs** hatte keine Einwände zur vorliegenden Planung.



Die **Gemeinde Reichertshausen** hatte keine Einwände zur vorliegenden Planung.

Seitens des **Staatlichen Bauamtes Freising (Hoch- und Straßenbau)** bestanden keine Einwände, da weder ihre bestehenden Straßen noch Straßenplanungen berührt werden.

**Das Eisenbahnbundesamt (Außenstelle München)** stellte keine Bedenken fest, da dessen Belange von der Planung nicht berührt werden.

Die **Deutsche Bahn AG** äußerte keine Einwände gegenüber der Planung, sondern gab lediglich Hinweise zum Bahnbetrieb und zur Überschwenkung von Bahnanlagen und Oberleitungen.

Das **Wasserwirtschaftsamt München** verwies auf die Erstellung eines Baugrundgutachtens. Dieses wurde durchgeführt. Die Ergebnisse zu Auftreten und Lage von Grund- und Schichtwasser flossen in die Begründung und den Umweltbericht ein. Entsprechende Festsetzungen zum Grundwassereintritt wurden aufgenommen. Des Weiteren gab das Amt Hinweise zu wild abfließendem Wasser, welche berücksichtigt wurden.

Das **Landratsamt Dachau (Bauordnung)** hatte Anmerkungen zu der Festsetzung der Geschossigkeit und dem unteren Bezugspunkt. Die redaktionellen Änderungen wurden übernommen, die Festsetzung einer Geschossigkeit wurde weiterverfolgt.

Das **Landratsamt Dachau (rechtliche Belange)** äußerte sich zum Planteil des Bebauungsplans, dem Ausgleichsbedarf und redaktionellen Änderungen. Die redaktionellen Änderungen wurden in den Bebauungsplan teilweise aufgenommen.

Das **Landratsamt Dachau (kommunale Abfallwirtschaft)** gab Hinweise zu Wendeanlagen. Die Begründung wurde entsprechend um den Hinweis zu möglichen verkehrsordnenden Maßnahmen ergänzt.

Das **Landratsamt Dachau (Geoinformation)** wies auf redaktionelle Korrekturen wie z.B. die Überplanung des bestehenden Bebauungsplans und dessen Kennzeichnung, Aufzählung Flurstücksnummern, Flächengrößen, Geländehöhenangaben und Maßstab hin.

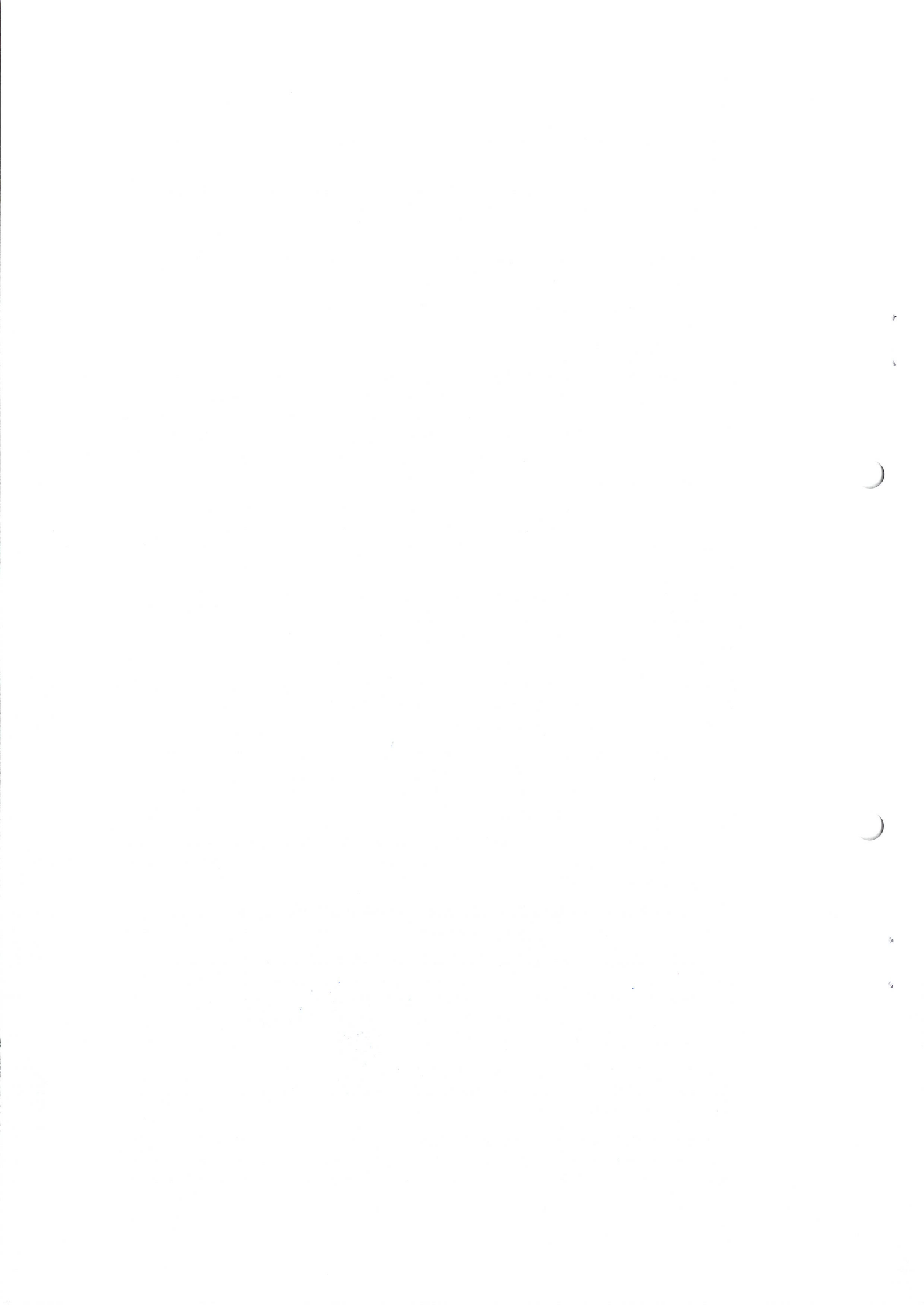
Das **Landratsamt Dachau (Kreisbrandinspektion/ Brandschutzdienststelle)** hatte keine Einwände. Es wurden Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz aufgenommen.

Das **Landratsamt Dachau (Kreisstraßenverwaltung)** hatte Rückfragen zur geplanten Zufahrt bzw. zum geplanten Gehweg, die geklärt werden konnten.

Das **Landratsamt Dachau (Technischer Umweltschutz)** hatte Anmerkungen hinsichtlich Lärmimmissionen. Dazu wurden Festsetzungen zum Lärmschutz, die Südostfassade betreffend, in die Satzung des Bebauungsplans (inkl. Planzeichnung) aufgenommen. Des Weiteren wurden redaktionelle Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das **Landratsamt Dachau (Umweltrecht)** verwies auf eine Genehmigung für die Niederschlagswasserbeseitigung sowie einen Antrag für den geplanten Gewässer Ausbau.

Die **Untere Naturschutzbehörde Dachau** hatte Anmerkungen zur Darstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zum Zeitpunkt der Durchführung von CEF-Maßnahmen. Diese wurden zur Kenntnis genommen



bzw. an die entsprechenden Fachgutachter weitergeleitet. Des Weiteren wird die Gemeinde der Behörde frühzeitig die für die ökologische Baubegleitung zuständige Fachperson mitteilen.

Der **Bund Naturschutz Bayern e.V.** hatte die Forderung zur Erhöhung des Flächenanteils von Solaranlagen auf Dachflächen von 50 % auf 80 %. Diese Festsetzung wurde nun komplett aus dem Bebauungsplan gestrichen, sodass eine Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen von bis zu 100 % möglich ist. Des Weiteren hatte er eine Anmerkung zu gesundheitsschädlichen Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen (Pflanzenschutzmittel).

Seitens der **Handwerkskammer für München und Oberbayern** bestanden grundsätzlich keine Einwände zum Vorhaben. Sie hatte eine Rückfrage zur verkehrlichen Mehrbelastung am Knotenpunkt Jetzendorfer Straße.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hatte keine Einwände, da deren Belange von der Planung nicht berührt werden.

Die **Bayernwerk Netz GmbH** gab Hinweise zu Kabelanschlüssen, Leitungsarbeiten sowie zu Schutzmaßnahmen der Versorgungsleitungen.

Die **Energienetze Bayern GmbH** äußerte keine Einwände.

Der **Energieforum Petershausen e.V.** gab Hinweise zur Blendwirkung von Solaranlagen. Der Forderung zur Entfernung der Festsetzung zur Flächenbegrenzung von Solaranlagen auf 50 % wurde nachgekommen.

Seitens eines **Bürgers** wurden mehrere Anmerkungen und Bedenken bezüglich des Planvorhabens geäußert:

Es wurde die Erreichbarkeit benachbarter Grundstücke angesprochen und abschließend geklärt. Bedenken zu Eigentumsverhältnissen im Zusammenhang mit der westseitig geplanten Erschließungsstraße wurden ebenfalls geäußert – dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und muss im Weiteren verfolgt werden.

Des Weiteren wurden Einwände zur Leistungsfähigkeit der Kreuzung Jetzendorfer und Mitterfeldstraße vorgebracht. Der Knotenpunkt und dessen Leistungsfähigkeit hinsichtlich des Mehrverkehrs durch den Kindergarten wurden im Rahmen des Bebauungsplans geprüft. Eine erneute Prüfung im Rahmen der Entwicklung der Wohngebiete ist erforderlich.

Zur Sicherung der bestehenden Grundstücksgrenzen erfolgten eine erneute Vermessung sowie das Verfahren zur Sicherung der Grenzpunkte.

Petershausen, den 27.03.2020

.....  
Marcel Fath, Erster Bürgermeister



10  
11  
12



13  
14  
15

