

Bebauungsplan „Erweiterung Park+Ride-Parkplatz“, Gemeinde Petershausen im Parallelverfahren zur 10. Flächennutzungsplan-Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Anlass für diesen Bebauungsplan ist die nicht mehr ausreichende Kapazität des vorhandenen Park+Ride-Parkplatzes und der dringende Bedarf an neuen Stellplätzen, vor allem für die Berufspendler nach München, auch von Nachbargemeinden. Die Erfordernis einer Parkplatzerweiterung wurde bereits seit 2012 vom Kommunal-Unternehmen-Petershausen (KUP) und auch den Nachbargemeinden Petershausens gesehen. Der Erweiterungsbedarf wurde auch mit weiteren Planungen und Gutachten eingehender begründet:

Im Einzelnen wurden im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan die folgenden Punkte geregelt und festgelegt:

- Darstellung und Festsetzung von Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze.
- Festsetzungen und Regelungen zum Oberflächenwassermanagement im Planungsgebiet.
- Darstellung und Festsetzungen zu Grünflächen und Ausgleichsflächen.

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen werden nachstehende Ziele verfolgt:

- Städtebaulich geordnete und landschaftlich verträgliche Situierung und Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation.
- Sicherung der funktionalen Belange wie Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehrssicherheit.
- Minimierung der Versiegelung und Reduzierung der Verkehrserschließung auf das absolut notwendige Maß.
- Erstellung einer Pflanzung zur Ausbildung des Ortsrandes bzw. Eingrünung des Plangebietes.

2 Verfahrensablauf

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 11.05.2017 hat in der Zeit vom 30.05.2017 bis 30.06.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 11.05.2017 hat in der Zeit vom 30.05.2017 bis 30.06.2017 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Petershausen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14.12.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2017 als Satzung beschlossen.

3 Überprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Erfordernis der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen

Die benötigten Stellplätze sollen in der Nähe der S-Bahn-Station liegen. Außerdem kann die Gemeinde Petershausen durch den Erwerb der Grundstücke 925 und 980 die Erschließung des bestehenden Parkplatzes effektiv nutzen. Weitere Grundstücke mit angemessener Flächengröße im Innenbereich und in Bahnhofsnähe stehen nicht zur Verfügung. Außerdem ist die verkehrstechnische Anbindung für die Pendler aus den Nachbargemeinden beim bestehenden Parkplatz als sehr günstig einzustufen.

Bebauungsplan „Erweiterung Park+Ride-Parkplatz“, Gemeinde Petershausen im Parallelverfahren zur 10. Flächennutzungsplan-Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die ausgewählte Variante, welche diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde nach intensiver Prüfung und Abstimmung aller städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen und wirtschaftlichen Kriterien als die beste Lösung bewertet und beschlossen.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Fläche/ Boden, und Landschaft zu erwarten. Aufgrund der mittleren bis geringen ökologischen Empfindlichkeit des Raumes und Umsetzung der Planung und Einhaltung der Festsetzungen sind die Auswirkungen jedoch nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur. Die Planung ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts ebenso als zulässig einzustufen. Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch die geplante Flächennutzung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die unvermeidbaren Eingriffe wurden im Bebauungsplan Ausgleichsflächen festgesetzt und innerhalb sowie außerhalb des Planungsumgriffs nachgewiesen. Weiterhin wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, welche die Auswirkung auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter minimieren.

5 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Belange der verbindlichen Bauleitplanung wurden in einem Scoping-Termin im Landratsamt Dachau am 02.04.2015 vorabgestimmt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Bedenken von Anliegern des Mozartrings geäußert.

Dabei wurde die Frage zur Einschätzung der Gebietskategorie für den Bebauungsplan näher erläutert, und warum das Gebiet der P+R-Erweiterung nicht als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt wurde.

Weiterhin wurde nachgewiesen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zum Lärm im Planverfahren fachlich ausreichend durch den Gutachter der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurden, dass die ermittelte Zusatzbelastung als irrelevant zu bewerten ist und somit keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Bebauungsplan notwendig wurden.

Unabhängig davon haben sich die Gemeinde Petershausen als Planungsträger und das KUP Petershausen als Betreiber dazu entschieden, im Rahmen der Lärmvorsorge freiwillig die vom Landratsamt Dachau empfohlenen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, die überwiegend nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern in der weiteren Objektplanung berücksichtigt werden:

Zur näheren Abstimmung der Stellungnahme fanden mit den Verfassern der Stellungnahme und weiteren Nachbaranliegern zwei Informationstermine statt, bei denen von Bürgermeister, Verwaltung, Planer und der Schallgutachterin sämtliche Aspekte der bisherigen Planung, Konzeption und der Abstimmung mit den Fachbehörden eingehend erläutert wurden. Die o.g. zusätzlichen und freiwilligen Vermeidungsmaßnahmen wurden einvernehmlich ohne Änderungshinweise zur Kenntnis genommen.

Weiterhin konnten dabei auch die genannten Bedenken hinsichtlich der verkehrsbedingten Abgasimmissionen näher erläutert und ausgeräumt werden.

Im Zuge der Verfahrensschritte wurden die folgenden Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren erörtert und berücksichtigt.

Landratsamt Dachau, FB Rechtliche Belange

Die gegebenen Hinweise zu den neuen Regelungen im BauGB und BauNVO wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Weiterhin wurde die Präambel gemäß der aktuellen Rechtslage angepasst.

Bebauungsplan „Erweiterung Park+Ride-Parkplatz“, Gemeinde Petershausen im Parallelverfahren zur 10. Flächennutzungsplan-Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Landratsamt Dachau, FB Untere Naturschutzbehörde

Die Hinweise zu den vorgefundenen Arten wurden im Umweltbericht eingearbeitet. Zudem wurde die Eingriffsbewertung im Bebauungsplan für eine Teilfläche mit einer höheren Faktorbewertung berücksichtigt und die Eingriffsbilanzierung für den Bereich der Kurvenradien korrigiert. Weiterhin wurde begründet, warum die Versickerungsmulden zwischen den parkständen nicht bepflanzt werden können.

Landratsamt Dachau, FB Geoinformation

Gemäß den Hinweisen wurde für den Plan die aktuelle Katasterkarte verwendet und die Lesbarkeit der Höhenlinien im Plan optimiert.

Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz

Zu den genannten Bedenken und Anregungen wurde eingehend erläutert, warum die Gemeinde an dem durchgeführten Schallgutachten und den festgestellten Ergebnissen und Empfehlungen prinzipiell festhält. Weiterhin wurde dargestellt, dass insbesondere die Erläuterung und Begründung des Gutachters in Kapitel 2 für die Bemessung der Anlage nach der 16. BImSchV nachvollziehbar und angemessen ist.

Weiterhin werden von der Gemeinde Petershausen und dem KUP Petershausen im Rahmen der Lärmvorsorge freiwillig die vom Landratsamt Dachau empfohlenen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt, die überwiegend nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern in der weiteren Objektplanung berücksichtigt werden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die Anregung, Ausgleichsflächen auf landwirtschaftlichen Flächen mit guter Bonität zu vermeiden, wurden mit dem Flächennachweis der externen Ausgleichsflächen in Sollern erfüllt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

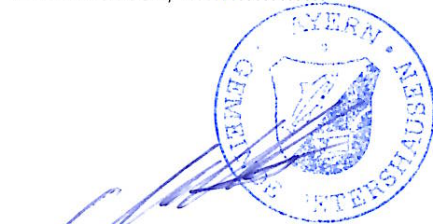
Es wurde dargestellt, dass ein Vorkommen von Bodendenkmalen im Geltungsbereich sehr unwahrscheinlich ist. Zudem wurde den bodendenkmalpflegerischen Belangen und Hinweisen durch den Hinweis auf Art. 8 BayDSchG im Plan ausreichend nachgekommen.

Landshut, 28.02.2018

Petershausen, *07.09.2018*



Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Marcel Fath, 1. Bürgermeister