
Projekt:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung Park+Ride-Parkplatz“

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Petershausen
Dachau
Oberbayern

Begründung zur Endfassung vom 14.12.2017

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
vertreten durch Herrn 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

14.12.2017

21413-BP-GF-x-Begründung-171214.odt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erfordernis, Ziele, Zweck	3
1.1	Städtebauliche Entwicklung und Ordnung; Prüfung von Planungsalternativen; Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	3
2	Planungsvorgaben, Planungsrechtliche Situation und Rechtsgrundlagen	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplan	4
2.4	Angrenzende Bebauungspläne und Baugebiete	4
3	Angaben zum Planungsgebiet	5
3.1	Lage, Größe und angrenzenden Bereiche	5
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topographie und Vegetationsbestand	6
3.3	Bodenbeschaffenheit	6
3.4	Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse	6
3.5	Schutzgebiete	6
3.6	Altlasten	6
3.7	Denkmalschutz	7
4	Planungsleitgedanken, Grundsatzziele und Art der Nutzung	7
5	Planungsinhalt	7
5.1	Erschließung und Verkehr	7
5.2	Versorgung	7
5.3	Entsorgung	7
5.4	Immissionen, Emissionen	8
5.4.1	Schallschutz:	8
5.4.2	Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen	9
5.5	Geländemodellierung	9
5.6	Grünordnung	9
5.7	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und saP	10
5.7.1	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
5.7.2	Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	10
6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	11

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

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 wird bereits seit 2012 vom Kommunal-Unternehmen Petershausen (KUP) und auch den Nachbargemeinden Petershausens, gesehen. Der Erweiterungsbedarf wird weiterhin durch folgende Planungen und Gutachten eingehender begründet:

- Städtebaulicher Rahmenplan von Architekt Kath aus 1999; darin wird bereits eine Kapazität von mind 1.000 Stellplätzen dargestellt und als künftige Erfordernis formuliert.
- Bereits in den Planfeststellungsunterlagen zur ICE-Bahntrasse aus 1999/ 2000 waren weite Teile der jetzt geplanten Erweiterungsflächen bereits als Parkplatz dargestellt.
- Insbesondere aber weiterhin die genauere Bedarfsprüfung des MVV für den P+R in Petershausen aus dem Jahr 2013. Nach deren Erhebungen vor Ort war die bestehende P+R-Anlage in 2013 bezüglich ihrer Kapazitäten bereits vollständig ausgelastet.
- Darüber hinaus wurde aufgrund des hohen Parkdrucks auch das „wilde“ Parken in den Fahrgassen des P+R sowie in den Straßen der benachbarten Baugebiete festgestellt. Alleine um diese Fahrzeuge auf offizielle Stellplätze zu verlagern wurden in der MVV-Studie mindestens 200 zusätzliche Stellplätze als erforderlich erachtet.
- Die Gemeinde Petershausen plant deshalb den bisherigen Parkplatz nach Norden zu erweitern. Die geplante Erweiterung ergäbe eine Kapazitätssteigerung von 266 Stellplätzen. Nach Einschätzung des KUP und des MVV ist diese geplante Erweiterung nicht überdimensioniert sondern für eine bedarfsgerechte Erweiterung angemessen und ausreichend.

Die Gemeinde Petershausen hat deshalb am 31.07.2014 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung „Erweiterung Park+Ride-Parkplatz“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nummer 925, 980, sowie einen Teilbereich der Flur-Nummer 979 der Gemarkung Petershausen.

1.1 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung; Prüfung von Planungsalternativen; Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß LEP-Ziel vom 01.09.2013 und § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann.

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.

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 erachtet und beschlossen.

2 PLANUNGSVORGABEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 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 zählt zur äußeren Verdichtungszone innerhalb des Verdichtungsraumes München. Der als Kleinzentrum ausgewiesene Ort Petershausen liegt an der Entwicklungsachse Dachau - Petershausen (Achse bis zur nördlichen Grenze der Region).

Als verbindliches Ziel der Raumordnung ist der Schwerpunkt Petershausen als Bereich definiert, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

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 Gemeindegebiet definiert.

2.2 Flächennutzungsplan

Sowohl der Geltungsbereich als auch der überwiegende Teil des bestehenden Parkplatzes sind im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Petershausen vom 27.07.1990 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem ist an der Ostgrenze ein schmaler Bereich mit dem Ziel „Seitentäler: Vordringliche Landschaftspflegerische Bereiche für die Entwicklung und Förderung extensiver landwirtschaftlicher Nutzungsformen“ ausgewiesen.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder zu erhaltende Vegetationsbestände festgesetzt. Auch werden für das Planungsgebiet keine weiteren spezifischen Aussagen oder Zielformulierungen im Flächennutzungsplan getroffen.

Somit ist der Flächennutzungsplan derzeit nicht konform mit der bereits bestehenden Parkplatznutzung und dem hier vorgelegten Bebauungs- und Grünordnungsplan und wird deshalb mit der 10. Änderung im Parallelverfahren geändert und entsprechend angepasst.

Außerhalb des Geltungsbereichs im Nordosten ist gemäß der 1. Änderung des Flächennutzungsplans die geplante Umgehungsstraße mit begleitenden Grünflächen sowie Schutz- und Leitpflanzungen dargestellt. Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet mit Grünflächen am Rand dargestellt und gekennzeichnet, dass es Lärmschutzmaßnahmen erfordert.

2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplan

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.04, (zuletzt geändert am 20.10.2015) .
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90 (zuletzt geändert am 11.006.2013).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) (zuletzt geändert am 22.07.2011)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.07 (zuletzt geändert am 24.07.2015)

2.4 Angrenzende Bebauungspläne und Baugebiete

Südlich des Plangebiets grenzt das Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 12 „Unterfeld I“ an. Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan sind hier keine Aussagen bezüglich Grünflächen oder Lärmschutzmaßnahmen nach Norden hin getroffen worden. Der randliche Grünstreifen wurde durch Festsetzung als WA ersetzt.

Das Thema Schallschutz wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur DB-Ausbau-

strecke Ingolstadt – München 1999/2000 in schalltechnischen Untersuchungen behandelt. Daraus ergab sich keine Erfordernis, die im alten Flächennutzungsplan dargestellten Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

Nördlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 2 zur geplanten Umgehungsstraße an, dessen Inhalte noch nicht umgesetzt wurden. Daran schließt der Bebauungsplan und das Baugebiet „Gewerbegebiet Eheäcker“ an, das derzeit erschlossen und bebaut wird.

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe und angrenzenden Bereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flur-Nummern:

Gemarkung Petershausen,
Flur Nr.

derzeitige Nutzung

- | | |
|---------------------|--|
| - 925 | intensive landwirtschaftliche Nutzfläche |
| - 979 (Teilbereich) | überw. landwirtschaftliche Nutzfläche, teilweise extensive Glatthaferwiese und Gehölzpflanzung des bestehenden Park+Ride-Parkplatzes |
| - 980 | intensive landwirtschaftliche Nutzfläche |

Die Gesamtfläche für die Erweiterung beträgt ca. 9.318 m². Das Planungsgebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Petershausen. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Anschluss daran befindet sich das im Bau befindliche Gewerbegebiet Eheäcker. Im Südosten grenzt der bestehende Park+Ride-Parkplatz auf einer Fläche von ca. 13.700 m² an. Im Südwesten befindet sich das Wohngebiet „Unterfeld I“.

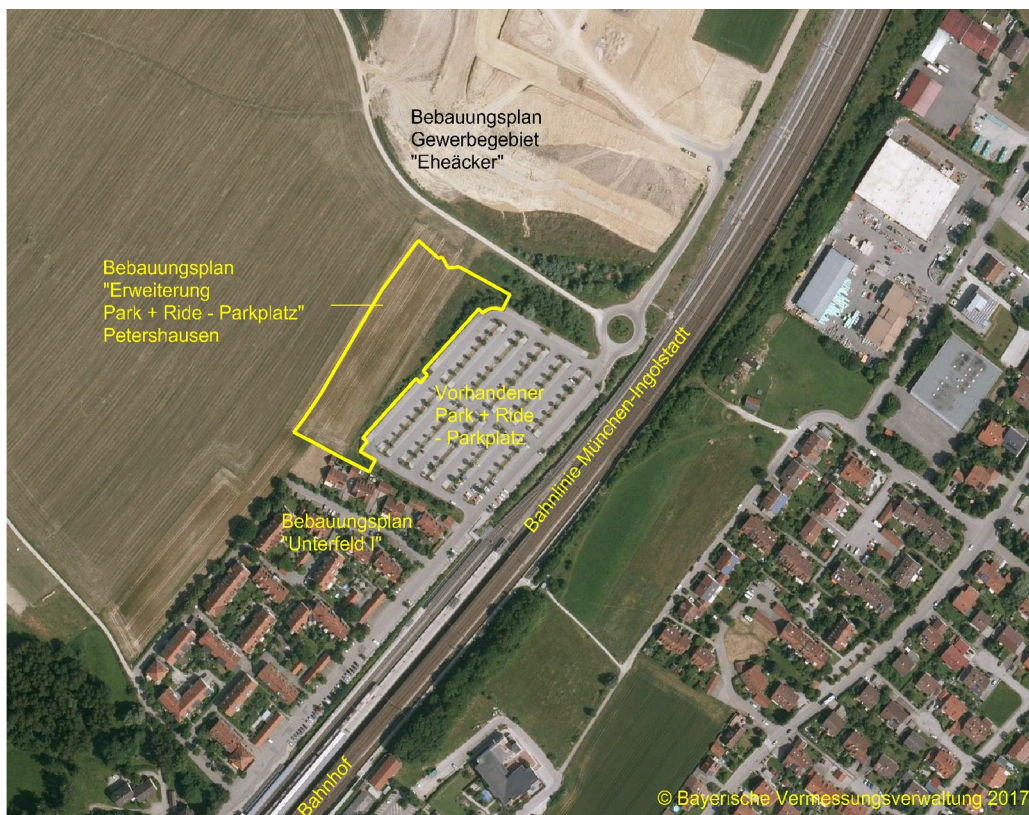


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterung Park+Ride-Parkplatz“, Luftbild, unmaßstäblich, aus BayernAtlas, Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2017

3.2 **Naturräumliche Verhältnisse, Topographie und Vegetationsbestand**

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Donau-Isar Hügellandes (062) und in der Untereinheit des Tertiärhügellandes zwischen Donau und Isar (062-A), weiter im Süden bzw. Osten außerhalb des Plangebiets schließt die Untereinheit Glonnatal (062-F) an.

Das Gelände erstreckt sich am Grund eines Seitentälchens der Glonnaue. Es fällt von Südwesten nach Nordosten von ca. 477,80 auf 468,5, also um ca. 9,30 m.

Das Planungsgebiet ist derzeit unversiegelt und landwirtschaftlich überwiegend als Grünland genutzt. Der bestehende Parkplatz besitzt auf seinen Böschungen zu den angrenzenden Grundstücken eine Gehölzabpflanzung von ca. 150 m Länge. Außerdem befinden sich im Planungsumgriff zwei Eschen.

3.3 **Bodenbeschaffenheit**

Nach der Übersichtsbodenkarte 1 : 25000 sind im Untersuchungsgebiet Braunerden aus Lehm über Ton oder aus Schluff bis Schluffton zu erwarten.

Bodenverhältnisse:

Das Büro für Ingenieurgeologie Dr. R. Stadler, Petershausen, führte im Mai und November 2015 im Planungsgebiet 9 Sickerversuche in 9 Rammkernbohrungen aus. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Oberbodenhorizont Dicke i.M. ca. 40 cm
- darunter Lehm bis ca. 4,5 m Schichtdicke
- darunter z.T. Schluffe
- darunter schluffige Sande
- darunter Sande

3.4 **Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse**

Schutzgebiete, Oberflächenwässer

Der Geltungsbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebiets, es kommen keine Oberflächengewässer vor.

Grundwasserstände:

Gemäß der Baugrunduntersuchung vom 04.06.2013 wurde in den Bohrungen bis 6,0m unter GOK kein Grundwasser angetroffen. Jedoch war punktuell bei 2,55m unter GOK Schichtwasser vorzufinden. Nach der „Haupttabelle für Grundwasserstände“ des Landesgrundwasserdienstes Bayern (LGD) ist das Grundwasser erst in ca. 10 bis 20m Tiefe unter GOK zu erwarten.

Gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt der Planungsbereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Versickerungseignung:

Die oberen Bodenschichten (bis max. 5,5 m unter Geländeoberkante) sind für eine Versickerung nicht geeignet. Darunter ist eine Versickerung z.B. mit Sickerschächten möglich.

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

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich keine Altlasten-Verdachtsflächen vor.

3.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten dennoch bodendenkmalrelevanten Funde (z.B. Keramik) zu Tage treten, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Dachau zu melden. (Art. 8 Abs. 1-2 DschG.)

4 PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE UND ART DER NUTZUNG

Als Ziel des Bebauungsplans soll eine geordnete bauliche Entwicklung für die angestrebten Nutzungen unter Beachtung der benachbarten Gegebenheiten erreicht werden.

Der Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung fest, da hier keine bauliche Nutzung im Sinne der BauNVO vorgesehen ist. Im vorliegenden Bebauungsplan werden lediglich Verkehrsflächen und Stellplätze sowie Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geordnet.

5 PLANUNGSINHALT

5.1 Erschließung und Verkehr

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung des ruhenden Verkehrs. Durch die Erweiterung des bestehenden P+R-Parkplatzes sollen ca. 266 zusätzliche Stellplätze für PKWs entstehen.

Von den ca. 9.318 m² Fläche des Geltungsbereichs werden ca. 6.883 m² befestigt (ca. 73%), davon werden zur Minimierung des Versiegelungsgrads für die Stellplatzflächen (ca. 3.300 m² = 35 %) teiloffenporige, versickerungsfähige Beläge festgesetzt.

5.2 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Elektrische Energieversorgung:

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

5.3 Entsorgung

Versickerung

Die Möglichkeiten zur Entwässerung wurden gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt München erörtert. Sowohl aus Umweltaspekten als auch aufgrund der begrenzten Kapazität der bestehenden Kanalisation soll das gesamte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Im Gegensatz dazu wird das Oberflächenwasser des bestehenden Parkplatzes in den Regenwasserkanal und damit in den Vorfluter der Glonn eingeleitet.

Die Fahrbahnen und Stellplätze sollen in Rasenmulden entwässern. Das durch die Oberbodenschicht sickernde Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht direkt in den unterhalb des Oberbaus anstehenden Untergrund versickern und soll daher in Kiesrigolen mit eingelegten Vollsickerrohren zu Sickerschächten geleitet werden. Diese durchdringen die undurchlässigen Bodenschichten bis zu den darunterliegenden Kiessanden. Das in der folgenden Abbildung angestrebte Versickerungskonzept wurde mit dem WWA München einvernehmlich vorabgestimmt.

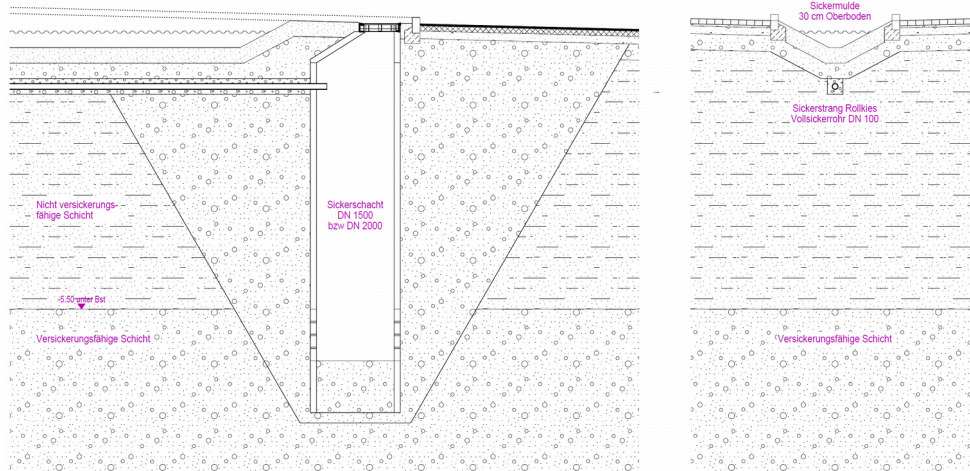


Abbildung 2: Längs- und Querschnitt Konzept Versickerungsmulde und Sickerschacht, EGL, unmaßstäblich

5.4 Immissionen, Emissionen

5.4.1 Schallschutz

Zu den vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen wurde am 03.05.2017 ein schalltechnisches Gutachten durch das Sachverständigenbüro "hooko farny ingenieure", Landshut, erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass mit der Erweiterung des Parkplatzes keine Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche für die schutzbedürftige Nachbarschaft verbunden ist. Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich, nachdem die beim Neubau von öffentlichen Verkehrswegen geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags wie auch nachts an allen Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Die Zusatzbelastung durch den neuen Parkplatz führt weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar zu einer Erhöhung der Gesamtbelastung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft. Das Gutachten kann bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden.

Obwohl keine aktiven Schutzmaßnahmen erforderlich wären, hat sich die Gemeinde entschlossen die folgenden (teilweise auch vom Fachbereich Technischer Umweltschutz des Landratsamts Dachau empfohlenen) zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen bzw. weiterzuvorführen:

1. Als Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Die Fahrspur im Süden des bestehenden P&R-Parkplatzes wird nicht bis zur Erweiterungsfläche nach Norden verlängert. Die Anbindung des bestehenden Parkplatzes an die Erweiterungsfläche erfolgt an der südlichen Zufahrt lediglich über einen Fußweg.
- Darüber hinaus wird die neue Fahrspur im Süden in ihrer Breite so reduziert (B 4,25 m), um hier „wildes“ Längsparken zu verhindern.

2. Im Bereich des Bestands-Parkplatzes (außerhalb des Bebauungsplan- Geltungsbereichs, Umsetzung erfolgt bei der weiteren Objektplanung und im Rahmen des Baus der Erweiterung):

- Die südliche und mittlere Fahrspur des bestehenden Parkplatzes werden an der Zufahrt zum bestehenden Parkplatz mit einer Schranke versehen, sodass Ein- und Ausfahrten zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht möglich sind.
- Durch organisatorische Maßnahmen wie z.B. das Aufstellen von Hinweisschildern ist der Parkverkehr des gesamten P&R-Parkplatzes möglichst so zu regeln, dass während der Nachtzeit von 22.00 - 6.00 Uhr nur die Stellplätze nördlich der mittleren Fahrspur

genutzt werden.

- Auch hier soll die ganze Abwicklung der südlichen Fahrstraße in ihrer Breite reduziert werden, um hier das bisherige „wilde“ Längsparken einzudämmen.
- Weiterhin werden in diesem Bereich auch die Optimierung der Wallaufhöhungen als weitere aktive Maßnahme überprüft.

5.4.2 Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen

Hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen ist die Einhaltung der einschlägigen Immissions- und Konzentrationswerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV sowie der TA Luft zu beachten.

Überschreitungen dieser Grenzwerte sind an sehr stark befahrenen Straßen zu erwarten, wenn eine geschlossene Randbebauung in sogenannten Straßenschluchten die Durchlüftung und Verdünnung behindert. Auch die konzentrierte Ableitung der Abluft von Tiefgaragen kann in unmittelbarer Nähe von Immissionsorten zu Überschreitungen einzelner Werte (insbesondere Benzol) führen. Dies kann unter Umständen auch bei oberirdischen Parkplätzen der Fall sein, wenn der Parkplatz in unmittelbarer Nähe von Gebäuden umgeben ist, so dass die Abgase nicht ungehindert abziehen können.

Der hier zu beurteilende Parkplatz ist bei den vorherrschenden Hauptwindrichtungen West – Ost sehr gut anströmbar, da keine Strömungshindernisse vorliegen. Entstehende Abgase werden ausreichend verdünnt, so dass keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die südlich außerhalb der Hauptwindrichtungen gelegenen Wohngebäude am Mozartring, zumal ein Lärmschutzwall und der bestehende, deutliche Höhenunterschied zwischen tieferem Parkplatz und höheren Gartengrundstücken die bodennah entstehenden Emissionen nach Westen und Osten kanalisiert und die Bepflanzung für weitere Verdünnung durch Verwirbelungen führt.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe sind somit hier nicht zu befürchten. Die vom Planungsgebiet ausgehenden Immissionen durch Autoabgase auf das angrenzende Wohngebiet sind als sehr gering und verträglich einzustufen.

5.5 Geländemodellierung

Für die Fahrbahnen am Parkplatz wird ein Längsgefälle von höchstens 2,5% angenommen. Damit das hängige Gelände der Parkplatznutzung gerecht wird und eine möglichst höhengleiche Anbindung an den bestehenden Parkplatz erfolgen kann, muss an der Westseite abgegraben und auf der Ostseite aufgefüllt werden. Die Übergänge zu den angrenzenden Bereichen werden durch teils bepflanzte Böschungen mit einem Neigungsverhältnis 1 zu 2 (Höhe zur waagerechten Entfernung) vorgesehen. Die geplanten Höhenlinien und der höhenmäßige Anschluss an die nachbarschaftlichen Bestandsbezüge sind in der Planzeichnung dargestellt.

5.6 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 integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

Da die Grünstreifen zwischen den Stellplatzreihen zur Niederschlagswassersammlung und Versickerung genutzt werden sollen, kann die Baumpflanzung lediglich an Enden der Parkplatzreihen erfolgen. Zur Gewährleistung einer funktional effektiven Oberflächenwassersammlung und -versickerung werden diese Grünstreifen als extensive

Landschaftsrasenflächen ausgebildet. Um den Parkplatz besser in die landschaftliche Umgebung einzubinden, sind Gehölzflächen mit Bindung zum Anpflanzen an den Nordwest- und Südwestgrenzen vorgesehen.

Insgesamt werden im Bebauungsplan ca. 2.500 m² unversiegelte bzw. Grünflächen festgesetzt, dies entspricht etwa 27 % Flächenanteil.

Die Versiegelung wird weiterhin durch die versickerungsfähigen Beläge auf den Stellplätzen minimiert, damit sind knapp die Hälfte der Verkehrsflächen nicht vollständig versiegelt. (siehe auch Kapitel 5.1).

Mit diesen Maßnahmen ist der Versiegelungsgrad der Erweiterung insgesamt etwas geringer als die Versiegelung der bestehenden Parkplatzanlage.

Um eine ökologische Durchgängigkeit des Planungsgebietes zu ermöglichen, sind Einfriedungen nur als temporäre Schutzmaßnahmen der Pflanzflächen gegen Wildverbiss erlaubt.

5.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und saP

5.7.1 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zur Bestandssituation sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Im Umweltbericht ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen. Für die geplante Nutzung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf insgesamt in Höhe von **3.231 m²**. Davon werden 1.692 m² außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen.

Der Nachweis der externen Ausgleichsfläche erfolgt auf einer mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits vorabgestimmten Ausgleichsfläche am Ostrand der Gemeinde Sollern und wird im Umweltbericht näher beschrieben.

Der Nachweis der Ausgleichsflächen für den bestehenden Parkplatz erfolgte im Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bahn.

5.7.2 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen.

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
- Die europäischen Vogelarten.
- Die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung relativ verarmt, weiterhin sind für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen geschützter bzw. relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Zudem ist das Gelände durch die bestehende Parkplatznutzung und die benachbarten Flächennutzungen bereits beeinträchtigt. Da also mit einem Vorkommen geschützter Arten nicht zu rechnen ist, bzw. es sich bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten handelt, ist, gemäß der Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Ergebnis des Scoping-Termins, eine eigene Bestandserhebung und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung fachlich nicht erforderlich.

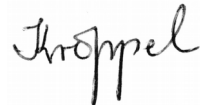
6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte Stand 2017 der Gemeinde Petershausen.

Landshut, 11.05.2017, 12.10.2017, 14.12.2017



Dipl. Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Geschäftsführer



Dipl. Ing. (FH) Tatjana Kröppel
Landschaftsarchitektin

Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan